JÄRNGRINDEN®

ÅRSREDOVISNING 2024

JÄRNGRINDEN

Du hittar nyheter, information
om våra projekt och fastigheter
samt kontaktuppgifter på:

jarngrinden.se

Innehåll

Järngrinden **4**
VD har ordet 6
Våra affärsområden 10
Ekonomi i korthet 12
Flerårsjämförelse 14
Från lokalt byggbolag till fastighetsbolag 16
Ett generationsskifte med värme 18
Små nog att vara nära. Stora nog att göra skillnad 20

Hållbarhet **22**
Med hållbarhet som drivkraft 22
Miljöcertifiering av Hästhoven 24
Hållbarhetsinsikter som skapar värde 26
Från mätning till möjlighet – klimatinsikter 28
CSR 30

Projektutveckling **32**
Här finns våra projekt 34
Brf Ankaret – stark försäljningsframgång 36
Projektportföljen 38
Ny vision för Långedrag centrum 40
Utvecklingsmöjligheter i Mölnlycke 41
Pågående och kommande projekt 42
Färdigställda projekt 46

Förvaltningsfastigheter **48**
Här finns våra förvaltningsfastigheter 50
Strategisk förflyttning med stärkt identitet 52
19 000 kvm handelsplats – årets största förvärv 54
Ökat fokus på förvaltningsfastigheter 56
Förvaltningsfastigheter 68

Logistikbyggnader **62**
Våra logistikprojekt 64
Fortsatt positiv logistiktrend 66
Toppmorden logistikanläggning 68
Logistikprojekt 70

Finansiell information **72**
Förvaltningsberättelse 74
Koncernens totalresultat 79
Koncernens balansräkning 80
Koncernens rapport över förändringar
i koncernens egna kapital 82
Koncernens rapport över kassaflöden 83
Moderbolagets resultaträkning 84
Moderbolagets balansräkning 85
Moderbolagets rapport över förändringar
i moderbolagets egna kapital 87
Moderbolagets rapport över kassaflöden 88
Noter 90
Underskrifter 133
Vi på Järngrinden 134
Järngrindens styrelse 136

Vi gör platser till möjligheter.

Vi började som en lokal byggmästare 1981. Sedan dess har vi utvecklats till ett fastighetsbolag verksamt inom projektutveckling, förvaltningsfastigheter och logistikbyggnader. Men närheten, den lever vidare – både i praktiken och som filosofi. Den hjälper oss att se 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.

2024 utvecklades i flera avseenden i motsatt riktning mot 2023. Inflationen föll tillbaka, räntorna sänktes och villkoren för finansiering normaliserades – en välkommen utveckling för oss i en kapitalintensiv bransch. Genom fortsatt försiktighet, stark balansräkning och målinriktat arbete i hela vår organisation har vi kunnat fortsätta utvecklas på ett sätt som gör oss väl rustade för framtiden.

Järngrindens strategiska omvandling har skänkt ytterligare stabilitet.

”Vårt målinriktade arbete att öka volym och intjäning från våra förvaltningsfastigheter kan vi redan nu se effekten av inför 2025.”

Tobias Johannesson
om hur bolagets arbete med förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar för stabilare resultat.

Den förhoppning och optimism jag uttryckte i slutet av mitt förra VD-ord inför 2024 har till viss del blivit verklighet. Framför allt har de sjunkande räntorna, som en följd av minskad inflation, varit ett positivt inslag för ekonomin i stort – inte minst för bygg- och fastighetssektorn. Det har ändå inte fått fullt genomslag i vår bransch då det råder en avvaktande inställning till nya investeringar inom framför allt bostadssidan. En stor orsak till det är den osäkerhet som råder kring den geopolitiska utvecklingen, där framtidsutsikterna fortsatt är oklara.

Inledningen av 2024 präglades av fortsatt osäkerhet och utmanande omvärldsfaktorer. Räntenedgången mattades av något och transaktionsmarknaden var fortsatt avvaktande. Under våren började inflationen närma sig Riksbankens mål vilket blev startskottet på en rad räntesänkningar under resterande del av året. Sommaren och hösten präglades av ökad aktivitet och ett större utbud av affärsmöjligheter där vi stod redo att agera.

Men även om inledningen på 2025 har visat vissa tecken på ytterligare återhämtning, kvarstår osäkerhet i omvärlden vilket gör marknadsutsikterna minst sagt lite dimmiga. Därför fortsätter vi att agera med balans men känner samtidigt optimism inför framtiden.

Tobias Johannesson
VD

Järngrinden kan trots allt se tillbaka på 2024 som ett bra år där vi bibehållit hög aktivitet i alla våra affärsområden. Under året har vi både byggstartat och färdigställt vårt första logistikprojekt. Fastigheten avyttrades under januari 2025, vilket följde vår plan för utvecklingsprojektet. Intjäningen från våra förvaltningsfastigheter har fortsatt att öka enligt plan. Förvaltningsresultatet ökade med 37 % jämfört med föregående år och prognosen för 2025 tyder på en ännu större ökning. Under året har vi också skapat förutsättningar att komma igång med ett nytt bostadsrättsprojekt, vilket är särskilt glädjande i ett utmanande bostadsmarknadsläge.

Järngrinden redovisar ett resultat om 54 mkr för 2024 och eget kapital uppgår till 974 mkr med en soliditet om 57 %.

Projektutveckling
För första gången på nästan 20 år hade vi inga bostäder i produktion under året – ett medvetet och strategiskt beslut mot bakgrund av det osäkra marknadsläget. Högre byggkostnader, minskad köpkraft hos hushållen, dyrare och sämre tillgång till finansiering har gjort att många aktörer tvingats bromsa. I stället har vi styrt om fokus till andra delar av verksamheten och lyckats hålla hela organisationen i arbete inom våra andra affärsområden. Medarbetare med tidigare fokus på bostadsutveckling har engagerat sig i projekt inom både logistik, kommersiell utveckling och förvaltning. Den flexibiliteten och viljan hos våra medarbetare att kliva in där behovet är störst, är en av våra främsta styrkor.

Trots att marknaden för bostäder varit svag har vi under året arbetat aktivt med projektering och försäljning i kommande projekt. Vårt projekt Brf Ankaret i Varberg är ett kvitto på att rätt läge och rätt koncept fortfarande attraherar. Försäljningen påbörjades i höstas och i skrivande stund är 44 av 45 lägenheter sålda. Entreprenaden startade i början av 2025 och lägenheterna kommer att vara klara för inflyttning under hösten 2026. Det här projektet visar vår förmåga att identifiera och genomföra bostadsprojekt även i sämre tider.

Vår portfölj med projektmark innehåller ca 2 000 byggrätter i olika skeden där vi löpande utvärderar förutsättningarna för att komma igång med nya projekt. Samtidigt arbetar vi aktivt med framtagande av nya detaljplaner på egen mark i kommuner där vi är aktiva. När marknaden återhämtat sig kommer bostadsutvecklingen återigen bli en viktig del av Järngrindens affär. Men när det blir, det återstår att se.

Förvaltningsfastigheter
Vi har fortsatt att växa vår portfölj med förvaltningsfastigheter genom både

strategiska förvärv och ett framgångsrikt uthyrningsarbete. Vår förvaltningsportfölj värderades per 2024-12-31 till **1 436 mkr**, utöver detta äger bolaget projektfastigheter för cirka 200 mkr. Hyresintäkterna under 2024 uppgick till **92 mkr** och förvaltningsresultatet till **37 mkr**, vilket är en ökning med 37% jämfört med 2023. Vårt målinriktade arbete med att öka volym och intjäning från våra förvaltningsfastigheter kan vi redan nu se effekten av inför 2025. Hyresvärdet i nuvarande bestånd uppgår till ca 120 mkr och förvaltningsresultatet beräknas öka till ca 50 mkr. Efter årsskiftet har vi förvärvat 50 % av de utestående andelarna i två fastigheter på Bergsäter i Borås med bl.a. COOP som största hyresgäst. Det ökar fastighetsvärdet med ca 125 mkr. Vidare har vi efter årsskiftet sålt en fastighet i Mölnycke motsvarande ett bokfört värde om ca 70 mkr.

Driftnettot uppgick under 2024 till **69 mkr** med en överskottsgrad om **75 %**, och belåningsgraden i våra förvaltningsfastigheter uppgick till 53 % och i vårt totala fastighetsbestånd till 48 % medräknat våra projektfastigheter. Viktat direktavkastningskrav i förvaltningsportföljen uppgår till 6,2 %.

Vi har haft ett stort fokus på uthyrningsarbetet under året, både genom att hitta nya hyresgäster till våra vakanta ytor, men också genom nära dialog med våra befintliga hyresgäster. Att arbeta tillsammans med våra kunder och förstå deras behov är centralt – och ofta mer värdefullt än att jaga nya hyresgäster.

Vi har också fortsatt vårt långsiktiga arbete med energieffektiviseringar. Genom exempelvis installation av solceller, modernisering av värmesystem och LED-belysning i större lokaler skapas både miljömässiga och ekonomiska vinster – för oss och våra hyresgäster.

Logistikbyggnader
Affärsområdet logistikbyggnader har haft ett intensivt och framgångsrikt år. I Varberg färdigställdes 30 000 m² logistikyta för Apotea – ett projekt som vi både varit med och utvecklat, byggt och sedermera sålt. Projektet genomfördes snabbt och effektivt, med hög kvalitet och god lönsamhet – från första spadtag till tillträde inom ett års tid.

Vi fortsätter också att förädla våra långsiktiga innehav inom logistikbyggnader. Vår fastighet om 33 ha i Torsvik, Jönköping – som förvärvades 2023 i ett JV med norska Kynningsrud och tillträddes under 2024 – har goda förutsättningar att bli attraktiv industrimark och detaljplaneprocessen förväntas påbörjas under 2025. Med en bedömd byggrätt om cirka 200 000 m² och ett mycket attraktivt logistiskt läge är detta ett strategiskt viktigt steg för oss.

Att inneha industrimark i ett logistiknav som Jönköping innebär att vi står starka när rätt hyresgäster eller samarbeten dyker upp. Det gör oss unikt positionerade att snabbt kunna erbjuda helhetslösningar – utan att först behöva säkra mark.

Jag vill också lyfta det målmedvetna arbete som drivits inom affärsområdet under ledning av Anders Bothén, VD för Järngrinden Logistikbyggnader. Anders besitter en unik kombination av teknisk detaljkunskap och affärsmässighet – han förstår hyresgästens behov, vilket underlättar planering och effektivisering. Den erfarenheten gör att vi kan vara både träffsäkra och trygga i våra kalkyler, erbjudanden och projektgenomföranden.

”En stark balansräkning och en affärsmodell som håller – även i motvind.”

Finansiell ställning
Vi står fortsatt starka finansiellt. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54,2 mkr och eget kapital uppgår till 974 mkr med en soliditet om 57 %. Resultatet är belastat med vissa kostnader av engångskaraktär, såsom t.ex. nedskrivningar kopplade till vårt vindkraftverk och räntederivat, vilket innebär att den underliggande prestationen från organisationen är något bättre än vad resultatet visar.

Under året har vi arbetat aktivt med vår skuldportfölj för att säkerställa en stabil position oavsett vilken räntemiljö vi har framför oss kommande år. Vår räntesäkrade andel av skuldportföljen uppgick vid årskiftet till cirka 50 %, med en genomsnittlig räntebindning om 2 år, en snitträntа på 3,7 % och en räntetäckningsgrad om 2,3 gånger. Efter årsskiftet har vi ökat den räntesäkrade delen av skulden till 62 % och förlängt den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år. Med hänsyn till viktat direktavkastningskrav i portföljen och vår nettoskuldsättning bedömer jag att vi har en sund riskprofil och att vi har goda förutsättningar att hantera eventuella oförutsedda räntesvängningar de närmaste åren. Detta ger oss en fortsatt stabil grund att stå på.

Hållbarhetsarbete
Hållbarhetsarbetet har fortsatt att utvecklas under 2024. Fastigheten Hästhoven har certifierats enligt Miljöbyggnad i Drift, och vi arbetar vidare med datainsamling, analys och energieffektiviseringar i hela vårt bestånd. Dessa insatser förbättrar inte bara vår klimatpåverkan – de bidrar även till lägre driftkostnader och högre värde i fastighetsportföljen.

Vårt vindkraftverk i Mortorp är åter i drift efter omfattande renoveringsåtgärder under de senaste åren. Vi hoppas nu att verket kan upprätthålla en stabil elproduktion vilket skulle göra oss till en nettonollaktör då verket har kapacitet att producera mer el än vad vår totala verksamhet förbrukar. Det är något vi är både stolta över och inspirerade av att fortsätta bygga vidare på.

En organisation i rörelse
2024 har varit ett år av förändring – men också av sammanhållning och framsteg. Vi har lyckats ställa om, fördela resurser och utnyttja kompetens inom bolaget på ett sätt som hållit hela organisationen sysselsatt. Det är en bedrift i ett år där flera andra aktörer i branschen tvingats till neddragningar.

Magdalena Åkesson har tagit ett kliv från bostadsutveckling till förvaltning, där hon nu arbetar tillsammans med fastighetschef Martin Fritzell. Vi har rekryterat Christoffer Narkander som kommersiell förvaltare – ett viktigt tillskott i vår ambition att vara en professionell och lyhörd hyresvärd och ha en fortsatt nära dialog med hyresgästerna. Inom affärsområdet logistik har vi förstärkt teamet ytterligare med Peter Stüven – en roll där han ansvarar för projekt från start till mål och där hans kompetens inom både byggstyrning och kalkyl blir ett viktigt tillskott.

Att kunna omfördela och utveckla kompetens internt har varit avgörande för att klara omställningen och fortsätta framåt. Det är tack vare våra medarbetares breda kompetens, engagemang, flexibilitet och vilja att anta nya utmaningar som vi kunnat ta oss igenom året så starkt som vi gjort.

Tack Pär
Jag vill rikta ett särskilt tack till Pär Thureson, som efter 20 år inom koncernen nu går i pension. Pär är, och har alltid varit, en väldigt omtyckt medarbetare och högst delaktig i Järngrindens utveckling. Samtidigt har vår nya ekonomichef Johan Söderqvist hunnit bli varm i kläderna och lärt känna oss och koncernen efter att ha arbetat sex månader parallellt med Pär. Johans gedigna kunskap inom redovisning och finansiella frågor har redan visat sig vara ett välkommet tillskott.

Avslutningsvis
Även om 2025 inleddes med en viss försiktighet i marknaden, ser vi framåt med tillförsikt. Järngrinden har en stark balansräkning, en engagerad organisation och en affärsmodell som visat sig hålla även i motvind. Genom att alltid försöka hålla sig uppdaterad om både stort och smått, kontinuerligt utvärdera risker och möjligheter i nya affärer är vi redo för de utmaningar som 2025 har att erbjuda. Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till mina medarbetare för ytterligare ett år av hårt arbete och ihärdigt engagemang.

Tobias Johannesson
VD

JÄRNGRINDEN

Våra affärsområden: Tre pelare för hållbar tillväxt

Genom åren har vi byggt upp en stark position som ett tryggt och ansvarsfullt fastighetsbolag. Med en verksamhet präglad av ordning och reda har vi utvecklats från specialister på fastighetsutveckling till att idag verka inom tre affärsområden: projektutveckling, förvaltningsfastigheter samt industri- och logistikbyggnader.

Vår resa har hittills resulterat i över 2 300 uppförda bostäder, en förvaltningsportfölj som nu omfattar drygt 110 000 kvadratmeter uthyrbar yta och en nybyggd logistikfastighet på drygt 30 000 kvadratmeter i Varberg, färdigställd under 2024. Dessa framsteg vittnar om både ambition och genomförandekraft.

Vår mångsidighet gör oss till en pålitlig partner för både våra kunder och övriga intressenter. Med ett starkt affärsdriv och en tydlig strategi fortsätter vi att skapa värde.

1. Projekt-utveckling

Vi driver projektutveckling med målet att skapa attraktiva bostäder i olika upplåtelseformer samt utveckla kommersiella fastigheter. Genom att ta ett helhetsansvar – från markförvärv och planering till tillståndsprocesser, projektering, byggnation och i vissa fall försäljning – säkerställer vi högsta kvalitet i varje steg.

2. Förvaltnings-fastigheter

Vår förvaltningsportfölj är koncentrerad till Västsverige och omfattar en mix av kommersiella lokaler, i huvudsak inom segmenten lager och lättindustri, sällanköpshandel och livsmedel. Beståndet växer stadigt och som fastighetsägare är vårt fokus att skapa trygga, långsiktiga relationer med våra hyresgäster – alltid med kvalitet och hållbarhet i centrum.

3. Industri- och logistikbyggnader

Under Järngrinden Logistikbyggnader utvecklar och bygger vi storskaliga, moderna byggnader för industri och logistik. Med vår erfarenhet erbjuder vi skräddarsydda helhetslösningar som sträcker sig från strategiska markförvärv till färdig byggnation och säkerställer att varje projekt möter våra kunders behov och framtidsvisioner.

Räkenskapsåret 2024

Ekonomi i korthet

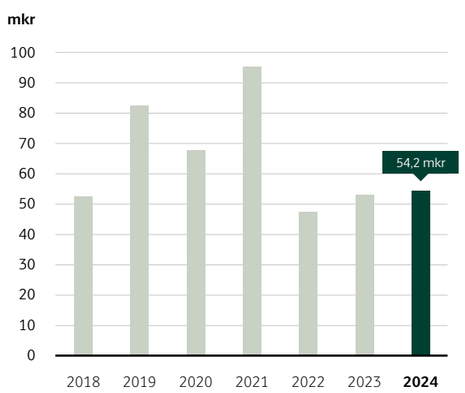
2024 präglades av stabilitet och en stärkt ekonomisk position för Järngrinden. Genom välavvägda strategiska satsningar har bolaget fortsatt att leverera en god lönsamhet.

Trots ett utmanande marknadsläge har Järngrinden stärkt sin ekonomiska ställning. Resultat efter finansiella poster uppgick till 54,2 mkr, och det egna kapitalet ökade till 974 mkr. Balansomslutningen uppgick till 1 709 mkr, med en soliditet om 57 procent.

Nyckeltal i sammandrag	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	91,7	80,3
Driftsöverskott, mkr	68,9	60,0
Förvaltningsresultat, mkr	36,6	27,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	54,2	52,8
Balansomslutning, mkr	1 709	1 439
Eget kapital, mkr	974	935
Soliditet, %	57 %	65 %
Belåningsgrad, %	49 %	49 %
Nettobelåningsgrad, %	41 %	37 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,9
Räntebetalningsförmåga, %	10,5 %	9,2 %
Räntebetalningsförmåga efter amortering, %	8,3 %	7,1 %

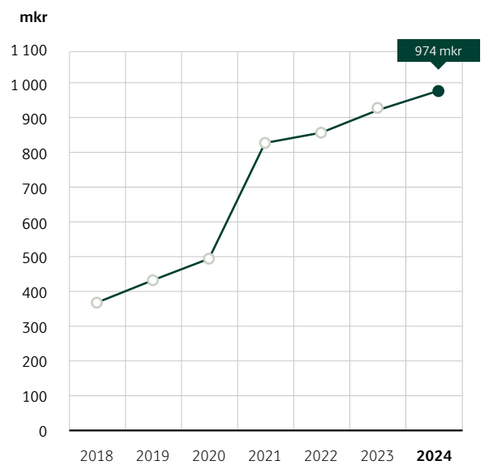
Resultatutveckling

Resultat efter finansiella poster.



Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare.



Eget kapital
974 mkr

Resultat efter finansiella poster
54,2 mkr

Balansomslutning
1 709 mkr

Soliditet
57 %

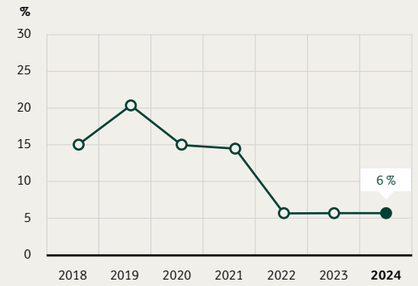
JÄRNGRINDEN

Flerårsjämförelse

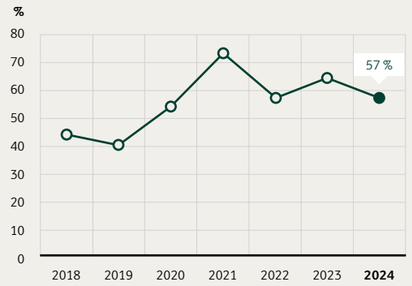
Järngrinden AB Koncern (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	74 025	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495
Resultat efter finansiella poster	54 204	52 813	47 265	94 645	67 897	81 879	52 201
Balansomslutning	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994
Redovisat eget kapital	974 347	935 140	874 356	826 323	484 638	433 561	367 894
Antal anställda	16	14	14	14	12	12	12
Soliditet (%)	57 %	65 %	58 %	72 %	53 %	40 %	44 %

Finansiella nyckeltal

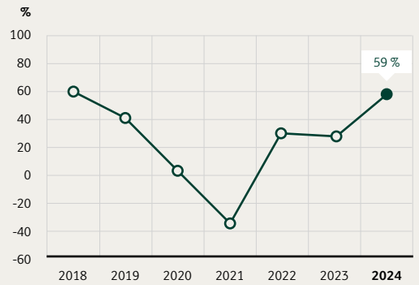
Räntabilitet före skatt på eget kapital



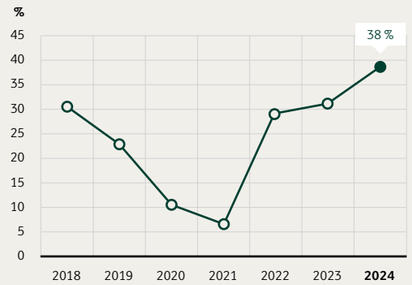
Soliditet



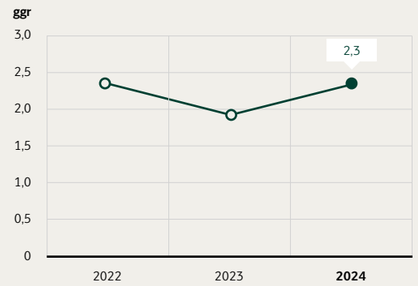
Nettoskuldsättningsgrad



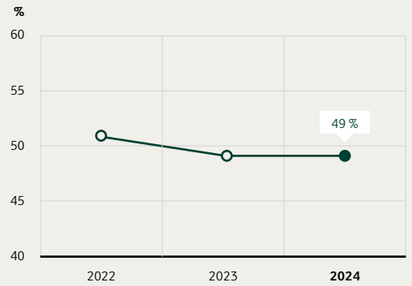
Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad i Förvaltningsverksamheten, ggr



Belåningsgrad på Järngrindens totala fastighetsportfölj



JÄRNGRINDEN

Det är mycket som har förändrats under våra 40 år i branschen, men målet är detsamma: att utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet som skapar trygghet och trivsel.

Från lokalt byggbolag till fastighetsbolag

Det är mycket som har förändrats under våra 40 år i branschen, men målet är detsamma: att utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet som skapar trygghet och trivsel.

Järngrinden har sitt ursprung i Wäst-Bygg, som grundades av entreprenörerna Gunnar Ivarson och Kjell Berggren 1981, med initialt fokus på lokala byggentreprenader och förvaltning av egna fastigheter. Under de följande decennierna växte verksamheten successivt och i takt med att efterfrågan ökade etablerade bolaget sig på fler orter.

Patrik Ivarson började på Wäst-Bygg 1995 och blev VD 2005 för Wäst-Bygg Gruppen. År 2004 initierade Patrik ett strategiskt steg där projektutveckling integrerades i affärsmodellen. Det har resulterat i flera framgångsrika bostadsprojekt i Västsverige.

År 2013 markerade ett nytt kapitel då entreprenadverksamheten avyttrades. Bolaget bytte samtidigt namn till Järngrinden, där projektutveckling inom bostäder samt till viss del fastighetsförvaltning, blev fokus.

Nästa viktiga steg kom 2021, då Genova Property Group AB (publ) blev delägare till 50 % i Järngrinden via en nyemission samt ett direktförvärv av aktier från Patrik, som då var ensam ägare av Järngrinden. Sedan dess har utvecklingen fortsatt. Vi har breddat vår förvaltningsportfölj och etablerat Järngrinden Logistikbyggnader AB, med inriktning på storskaliga lager- och industriprojekt.

Att växa som bolag handlar inte bara om vad vi gör, utan hur vi gör det. Att utveckla och förvalta fastigheter kräver mer än kompetens och kapital. Det kräver omsorg och engagemang i varje led - från nära samarbeten med delägare och arkitekter till partnerskap med entreprenörer, byggarbetare och kommuner. Tillsammans är vi som starkast.

Det är den helhetssynen som har lagt grunden för vår utveckling, och som gör det möjligt att skapa och förvalta fastigheter där trygghet och trivsel står i centrum.

Patrik Ivarson
Delägare & affärsutvecklare

Ett generationsskifte med värme och fokus på framtiden

Efter dryga 20 år av nära samarbete med Järngrindens ägare Patrik Ivarson är det dags för Pär Thureson att gå i pension och lämna över till Johan Söderqvist som nu klivit in som ekonomichef. Ett halvår av noggrant planerad överlämning har gett dem båda tid att reflektera över bolagets utveckling, de värderingar som format Järngrinden – och vad som väntar. De möts här i ett samtal fyllt av värme, humor och ömsesidig respekt.

När Järngrinden grundades fanns en tydlig vision: att skapa en hanterbar och dynamisk verksamhet med fokus på projektutveckling. Pär Thureson minns den blygsamma starten:

– Vi hade precis sålt entreprenadverksamheten i Wästbygg och satsade fullt ut på projektutveckling under namnet Järngrinden. Då var vi fem personer i en fin, central lokal i Borås – erfarna, övertygade om vår idé och med en stark balansräkning. Men ingen kände till Järngrinden och vi frågade oss om någon ens skulle ringa oss. Idag vet vi att de gör det.

Idag är historien annorlunda. Genom engagemang och övertygelse har bolaget vuxit till en etablerad aktör i fastighetsbranschen. Där har Pär varit en nyckelperson. Tillsammans med kollegorna har han sett marknader svänga, konjunkturer skifta och bolaget utvecklas från en uppstickare till en betrodd aktör. För Pär har förtroendebyggande varit lika viktigt som att ha ordning på bolagets ekonomi.

Johan Söderqvist, som nu tar över rollen som ekonomichef, delar ett liknande förflutet som Pär. Båda har en bakgrund som revisorer på PwC och en fascination för fastighetsbranschen.

– Jag hade hört mycket gott om Järngrinden under min tid som revisor. När jag blev kontaktad av Järngrinden såg jag en möjlighet till både personlig utveckling och att vara del av något unikt. Atmosfären här är speciell – det finns en stark gemenskap och vilja att göra saker tillsammans, säger Johan.

Under överlämningsperioden har de arbetat sida vid sida. Pär beskriver det som en lyx att kunna fasa ut sitt ansvar gradvis, medan Johan har fått växa in i rollen.

– Det var viktigt för mig att Johan skulle känna att han hade mitt fulla förtroende. Jag flyttade ut från mitt kontor direkt och satte hans namn på dörren. Det var en tydlig signal, både till honom och organisationen, säger Pär.

Johan ser nu fram emot att fortsätta utveckla Järngrindens ekonomistyrning, med särskilt fokus på förvaltningsfastigheter och systemutveckling.

– Vi ska bygga vidare på det starka arvet, men också hitta nya arbetssätt och processer för framtiden. Det handlar om att effektivisera och samtidigt bevara det som gör Järngrinden unikt.

En annan viktig fråga är hållbarhetsarbetet. Med Genova Property Group som delägare ligger Järngrinden redan i framkant när det gäller att implementera nya arbetssätt kopplade till de regelverk som kan komma att råda.

– Det ska bli spännande att se hur vi kan använda våra insikter kring hållbarhet och arbetet med regelverken för att skapa både miljömässiga och ekonomiska värden, säger Johan.

Pär lämnar Järngrinden med stolthet, men erkänner att det inte är utan vemod.

– Jag vet att jag har fattat rätt beslut, den som var svårast att övertala var min fru. Men det betyder inte att det är lätt. Det svåraste kommer nog att vara att inte gå till jobbet varje dag, konstaterar Pär.

Han ser samtidigt fram emot att få mer tid över till familjen och andra projekt, samtidigt som han hoppas att Järngrinden fortsätter att blomstra.

– Mitt bästa råd till Johan är att fortsätta bjuda på sig själv. Han har redan all kunskap han behöver, men det är personligheten som gör skillnaden. Här finns en anda av öppenhet och nyfikenhet som är viktig att bevara.

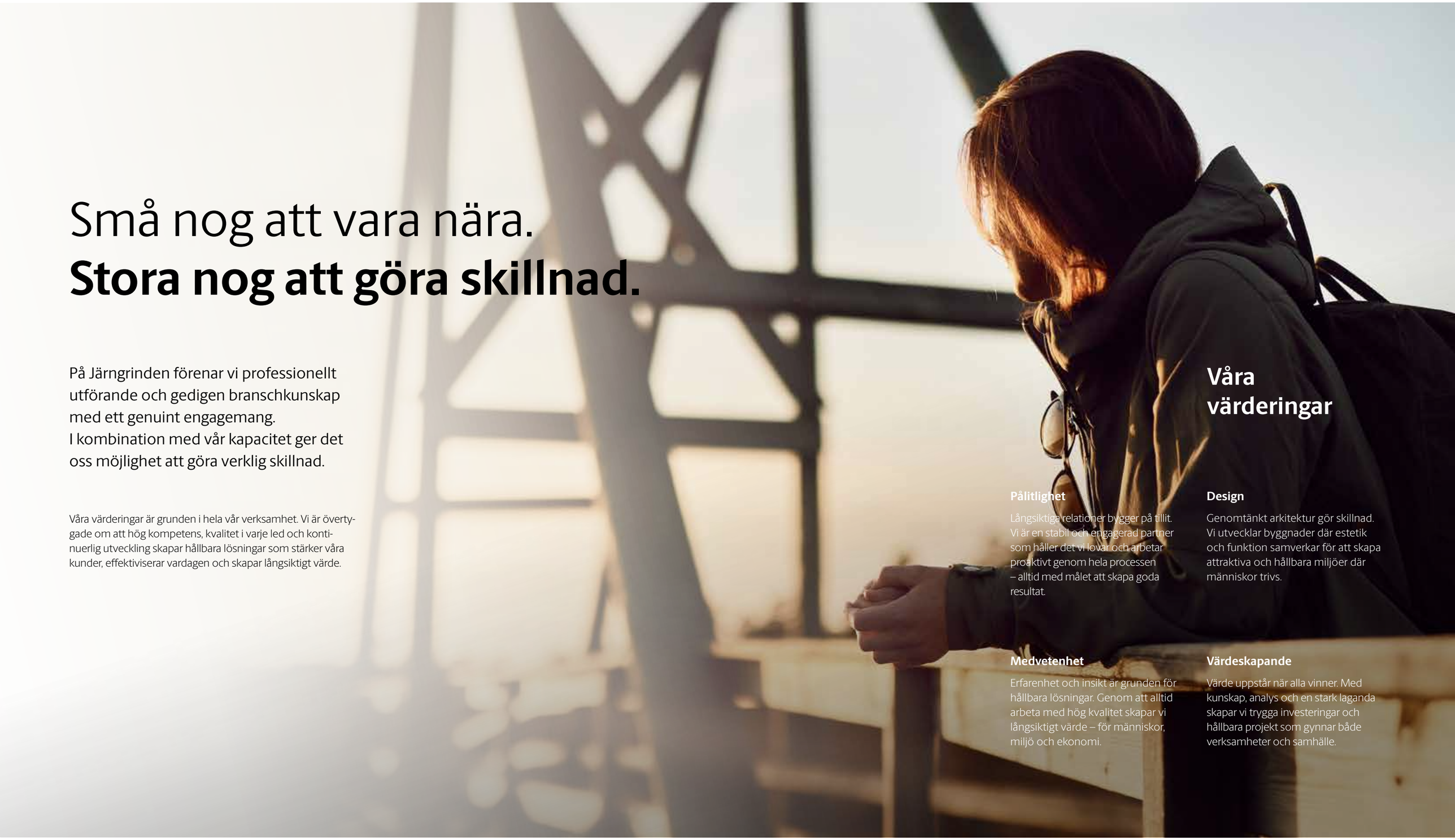
Johan å sin sida har också ett råd att ge till sin företrädare:

– Du ska känna dig stolt och trygg med allt du byggt upp. Njut av pensionen och se fram emot det som väntar. Ditt arv lever vidare i trygga händer med alla oss här på företaget.

Och kanske är det just det som är en av Pärs största insatser genom åren – hans betydande roll i att ha präglat den kultur som till stor del gör Järngrinden till vad det är idag.

Med en stark kultur i ryggen och blicken framåt fortsätter nu Johan att utveckla Järngrinden vidare.

JÄRNGRINDEN



Små nog att vara nära.
Stora nog att göra skillnad.

På Järngrinden förenar vi professionellt utförande och gedigen branschkunskap med ett genuint engagemang.
I kombination med vår kapacitet ger det oss möjlighet att göra verklig skillnad.

Våra värderingar är grunden i hela vår verksamhet. Vi är övertygade om att hög kompetens, kvalitet i varje led och kontinuerlig utveckling skapar hållbara lösningar som stärker våra kunder, effektiviserar vardagen och skapar långsiktigt värde.

Våra värderingar

Pålitlighet

Långsiktiga relationer bygger på tillit. Vi är en stabil och engagerad partner som håller det vi lovar och arbetar proaktivt genom hela processen – alltid med målet att skapa goda resultat.

Design

Genomtänkt arkitektur gör skillnad. Vi utvecklar byggnader där estetik och funktion samverkar för att skapa attraktiva och hållbara miljöer där människor trivs.

Medvetenhet

Erfarenhet och insikt är grunden för hållbara lösningar. Genom att alltid arbeta med hög kvalitet skapar vi långsiktigt värde – för människor, miljö och ekonomi.

Värdeskapande

Värde uppstår när alla vinner. Med kunskap, analys och en stark laganda skapar vi trygga investeringar och hållbara projekt som gynnar både verksamheter och samhälle.

Hållbarhet som drivkraft

Varje dag gör vi medvetna val för att stärka vårt hållbarhetsarbete. Genom att agera ansvarsfullt och tänka långsiktigt utvecklar vi vår verksamhet – samtidigt som vi bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Omställningen mot ett mer hållbart samhälle pågår omkring oss. Kraven förändras, förväntningarna växer och hållbarhetsfrågorna är i dag en självklar del av vardagen för fastighetsägare. För oss på Järngrinden är det inte något nytt. Det är snarare ett uttryck för hur vi ser på ansvar, kvalitet och långsiktighet.

Hållbarhet för oss omfattar ekonomi, klimatpåverkan och resursanvändning, men också trygghet, goda arbetsvillkor, social samhörighet, biologisk mångfald och en varsam relation till platsen.

För att fatta välgrundade beslut arbetar vi insiktsbaserat. Genom att samla in och analysera data får vi en tydligare bild av vår påverkan – både i förvaltning och utveckling. Det hjälper oss att rikta våra åtgärder där de gör mest nytta, nu och på längre sikt.

Vi ser hållbarhet som en självklar del av allt vi gör. Det handlar inte om enstaka initiativ, utan om en riktning. Ett sätt att tänka, planera och fatta beslut som håller över tid.

Det vi skapar ska göra nytta, också i framtiden.

Miljöcertifiering av Hästhoven – en lärprocess för vår förvaltning

I takt med att både samhället och intressenter ställer allt högre krav på hållbarhet ser vi miljöcertifieringen av Järngrindens fastigheter främst som en möjlighet att utveckla våra interna processer och rutiner. Ett viktigt exempel på detta arbete är certifieringen av fastigheten Hästhoven – en 1 330 kvm stor kontorsfastighet i det företagstäta området Bergsäter i Borås.

Att arbeta med miljöcertifieringar är inget nytt för Järngrinden i samband med nyproduktion. Det som är nytt i just det här projektet är att certifieringen genomförs enligt standarden Miljöbyggnad i drift, administrerad av Swedish Green Building Council (SGBC). Processen initierades med en genomgång av hela vårt bestånd, där Hästhoven valdes ut som en naturlig startpunkt eftersom fastigheten är relativt nybyggd och har en engagerad hyresgäst. Detta underlättade kartläggningen av energiförbrukning och prestanda och gav oss en chans att utforska nya arbetssätt i den löpande förvaltningen.

Miljöcertifieringen är giltig i fem år men kräver årliga uppföljningar. Vi valde den högsta relevanta nivån – Silver – vilket utöver energieffektivitet även ställer krav på arbetsmiljö och en strukturerad dialog med hyresgästen. Arbetet genomfördes huvudsakligen i egen regi, vilket gav oss djupare insikt i hur vi kan anpassa certifieringskriterierna till vår befintliga förvaltning och stärka vår interna kompetens.

Under processen har vi bland annat installerat fler uppkopplade mätare för styrning och övervakning. Denna ökade datainsamling gör att vi snabbare kan upptäcka avvikelser, minska energiförbrukningen och sänka driftkostnaderna. För att stärka dialogen med hyresgästen genomför vi numera även NKI-mätningar och årliga trygghetsvandringar, vilket ger en mer nyanserad bild av hur hyresgästerna upplever inomhusklimat, bekvämlighet och andra driftsfrågor.

Ur ett bredare perspektiv tillför nya rutiner kring miljöcertifiering också en ekonomisk dimension. Förbättrad energiprestanda och minskad klimatpåverkan kan i förlängningen leda till förmånliga lånevillkor och grön finansiering, även om vårt huvudfokus ligger på att skapa långsiktigt attraktiva fastigheter. Detta blir alltmer relevant i takt med att EU:s taxonomi skärper kraven på oss som fastighetsägare och vi följer kontinuerligt hur dessa regelverk utvecklas.

Lärdomarna från miljöcertifieringen av Hästhoven ger oss ett ramverk för fortsatt utveckling inom vårt fastighetsbestånd. Vi ser ett stort värde i att fortsätta optimera tydliga rutiner för hållbarhetsarbete och att kontinuerligt analysera var våra insatser gör störst nytta. De metoder och verktyg som tagits fram under den här processen – från inventering och mätarinstallationer till dialog med hyresgäster – blir viktiga byggstenar för framtiden. Vi ser processen med miljöcertifieringen av vårt fastighetsbestånd som en lärande metod för att förbereda oss för framtiden, samtidigt som vi fortsätter att bredda vårt hållbarhetsarbete på flera plan.

Genom att integrera miljöcertifiering i förvaltningen av våra befintliga fastigheter kan vi fortsätta anpassa oss till marknadens och samhällets krav. Vi lär oss kontinuerligt hur vi ska ta hand om våra fastigheter på bästa sätt, både ur ett ekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv. Samtidigt förblir hållbarhetsarbetet betydligt bredare än själva certifieringen, eftersom vi även vill säkerställa långsiktig resurseffektivitet och goda miljöer för våra hyresgäster.

Detta är en resa vi gör tillsammans med våra hyresgäster, där dialog och delaktighet skapar värde för alla inblandade. Miljöcertifieringen av Hästhoven blir på så sätt ett konkret exempel på hur vi bygger vidare på vår förvaltningskompetens och bereder väg för nya lärdomar inom vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsinsikter som skapar värde

Fastighetsbranschen är i förändring. Kraven på hållbarhet och transparens ökar, och för både kunder och övriga intressenter väger miljöprestanda allt tyngre i sina beslut. Regelverken på EU-nivå utvecklas, och även om det ännu är oklart vilka aktörer som i praktiken kommer att omfattas av framtida rapporteringskrav, förbereder vi oss genom att skapa struktur och insikter redan idag.

Hållbarhet som affärsdriv
På Järngrinden ser vi inte hållbarhet som ett regelverk att följa, utan som en strategisk möjlighet att stärka vår affär, skapa värde för våra hyresgäster och samtidigt minska vår påverkan. Genom att samla in och analysera relevanta data får vi en tydligare bild av verksamhetens klimatpåverkan och kan rikta insatserna dit de gör störst skillnad, både nu och framöver.

Datadrivet för rätt prioriteringar
Vi kartlägger energianvändning, uppvärmningssystem, belysning och avfallshantering i befintliga fastigheter. Parallellt analyserar vi klimatdata från projektutveckling och den egna organisationen. Arbetet omfattar hela verksamheten och baseras på Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet, där både direkta och indirekta utsläpp samt påverkan längs hela värdekedjan beaktas.

Även om rapporteringskraven inom CSRD tillfälligt har skjutits upp genom det så kallade Omnibusförslaget, ser vi fortsatt stort värde i att arbeta datadrivet. För oss handlar det inte om regeluppfyllnad, utan om att förstå vår påverkan, fatta bättre beslut och investera där det gör verklig skillnad.

Stärkt beslutsfattande och konkurrenskraft
Genom ett metodiskt och insiktsbaserat arbetssätt skapar vi beslutsunderlag som stärker både miljöprestanda och affärsvärde. Det handlar inte bara om att möta förväntningar, utan om att bygga en hållbarhetsstruktur som håller över tid och som vägleder oss även när regelverk och marknadsförutsättningar förändras.
I takt med att hållbarhetsdata får större tyngd i dialogen med banker och finansiärer blir transparens och långsiktighet allt viktigare. Att kunna redogöra för vår påverkan, våra prioriteringar och vår riktning är en självklar del i dagens kreditgivning och finansieringslösningar.

Förankrat i hela organisationen
En viktig del i arbetet har varit att kartlägga vårt fastighetsbestånd på detaljnivå. Det har gett oss värdefulla insikter – inte bara för att identifiera konkreta åtgärder, utan också för att förankra hållbarhetsperspektivet i hela organisationen. När fler förstår samband och påverkan blir det enklare att fatta kloka beslut.

Ett arbete som gör skillnad över tid
Med rätt kunskap i grunden kan vi utveckla fastigheter som är mer resurseffektiva, attraktiva och hållbara över tid. Hållbarhet är för oss inte ett enskilt initiativ, utan en riktning. Det vi skapar ska göra nytta också i framtiden.

8 miljoner kWh/år
maxkapacitet av energiproduktion från Järngrindens vindkraftverk

137 st
installerade laddplatser sedan 2020

3 351 kWp
installerad kapacitet av solceller sedan 2020

”Hållbarhet är för oss inte ett enskilt initiativ, utan en riktning.”

Från mätning till möjlighet – klimatinsikter som driver oss framåt

Att driva ett hållbart fastighetsbolag kräver mer än ambition. Det kräver förståelse. Därför är mätning och analys en viktig del av Järngrindens klimatarbete. Genom att kartlägga vårt klimatavtryck – både i den egna verksamheten och i värdekedjan – får vi inte bara siffror. Vi får insikter som hjälper oss att fatta ännu mer grundade beslut.

Under 2024 uppgick Järngrindens sammanlagda klimatutsläpp till 11 952 ton CO_2e. Utsläppen omfattar direkta utsläpp (Scope 1), inköpt energi (Scope 2) samt indirekta utsläpp (Scope 3). Klimatbokslutet har tagits fram tillsammans med vår delägare, Genova Property Group AB, men omfattar enbart de utsläpp som genererats av Järngrindens egen verksamhet.

Låg påverkan i den egna driften
Våra egna utsläpp (Scope 1) uppgick till 0,4 ton CO_2e under året – ett mycket lågt värde i branschsammanhang. Utsläppen från fastighetsel och värme (Scope 2) uppgick till totalt 573 ton CO_2e, motsvarande 80 kWh/Atemp. Det ger en tydlig bild av energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd och utgör en relevant grund för det fortsatta arbetet med att minska klimatpåverkan.

Nästa steg: förstå och påverka värdekedjan
Som utvecklande fastighetsbolag uppstår en stor del av vår klimatpåverkan i Scope 3, och specifikt i våra utvecklingsprojekt. Även om våra fastigheter byggs med god prestanda så genererar ny- och ombyggnad stora mängder material och därmed utsläpp. Med ökad förståelse för var dessa utsläpp uppstår blir det lättare att identifiera möjliga förbättringar. I takt med att vi bygger upp vår kunskap för vi dialog med samarbetspartners, utvecklar våra krav och arbetar för att fatta mer välinformerade beslut. Det är en pågående process, men avgörande för att minska klimatpåverkan i hela kedjan.

Klimatarbete med riktning
Siffrorna visar något viktigt: Vi har god kontroll över våra direkta utsläpp inom Scope 1 och 2, där vi också har lyckats hålla klimatpåverkan på en låg nivå. Det är inom Scope 3, de indirekta utsläppen, som den största potentialen för förbättring finns.

Som vi tidigare beskrivit i ”Insikter som skapar värde” är vår hållbarhetsstrategi en del av hur vi utvecklar Järngrinden. Klimatarbetet följer samma linje: vi börjar med att förstå, mäta och analysera – för att därefter sätta in åtgärder där de gör störst nytta.

Vi har inte alla svar. Men vi tar oss framåt genom att ställa rätt frågor.

Klimat i siffror – 2024

Nyckeltal	Resultat
Scope 1 – Egna utsläpp	0,4 ton CO_2e
Scope 2 – Inköpt energi	573 ton CO_2e
Scope 3 – Indirekta utsläpp	11 379 ton CO_2e
Totalt utsläpp Scope 1,2 och 3	11 952 ton CO_2e
Total ägarjusterad yta (Atemp)	78 410 m²
Energiintensitet	80 kWh/Atemp

Destination Gymnasiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Läs mer på ***bergdalensik.se***

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

Läs mer på ***sverigeforunhcr.se***

Abecita konstmuseum
På Abecita Popkonst & Foto får man uppleva internationellt foto, popkonst och grafik från Europa och USA samt prisbelönt nordisk textilkonst.

Läs mer på ***abecitakonst.se***

Borås Fältrittklubb
Järngrinden stödjer Borås Fältrittklubb och deras verksamhet. Föreningen är en av Sveriges ledande ridsportanläggningar, som utöver sin dagliga verksamhet även håller stora tävlingar.

Läs mer på ***borasridhus.se***

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

Läs mer på ***njurstiftelsen.se***

IF Elfsborg - Vi tillsammans
Järngrinden har sedan många år ett engagemang i IF Elfsborg och stöttar Vi Tillsammans – en satsning som stärker Borås genom fotbollens kraft att skapa gemenskap, förebilder och positiv samhällsförändring, både på och utanför planen.

Läs mer på ***elfsborg.se***

Borås Basket
Borås Basket har en plats i mångas hjärtan och matcherna i Boråshallen bjuder alltid på action och hög stämning. Vi delar passionen och stödjer Borås Baskets väg framåt.

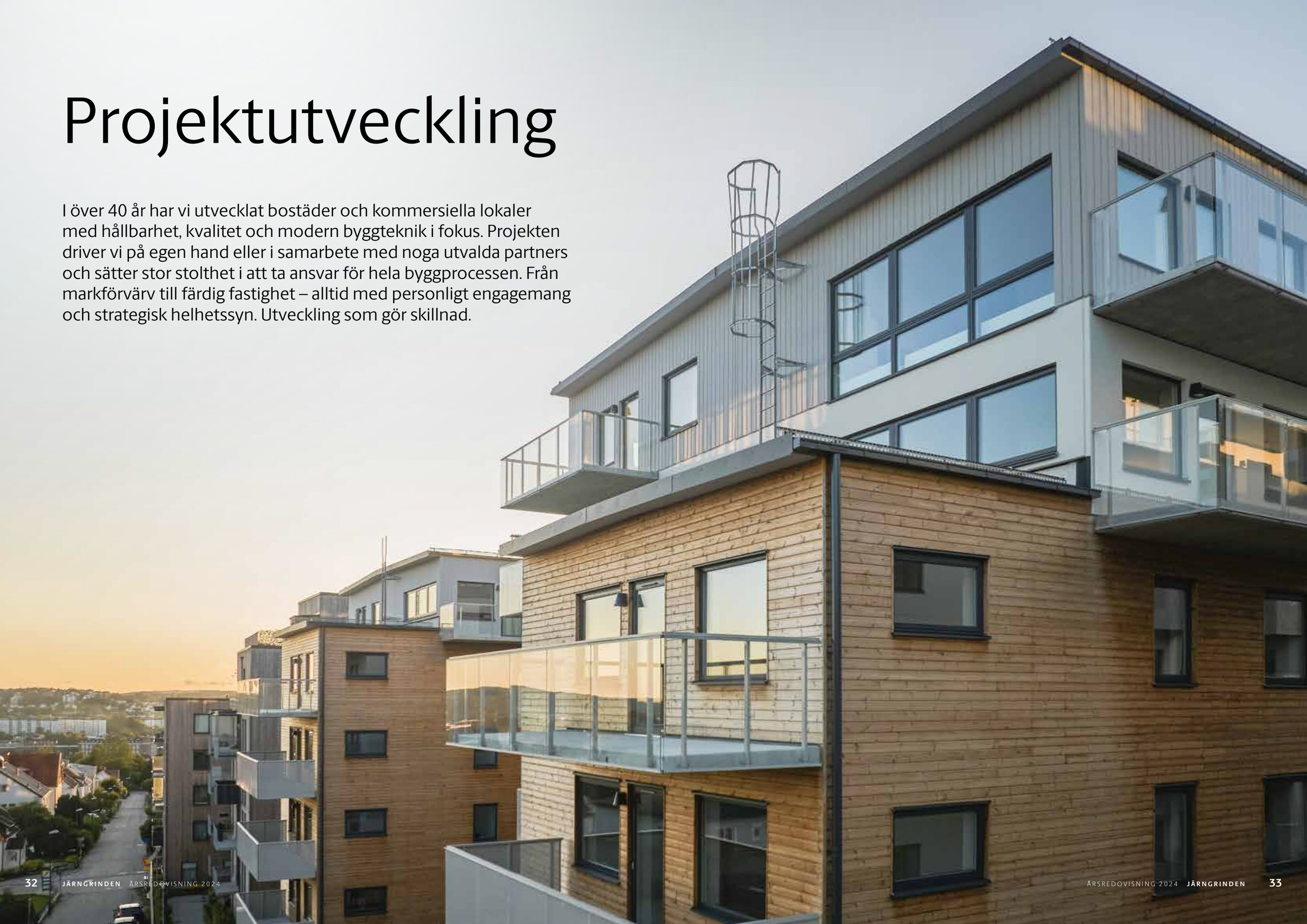
Läs mer på ***borasbasket.se***

Min Stora Dag
Min Stora Dag är en rikstäckande välgörenhetsorganisation med uppdraget att uppfylla önskningar och sprida livsviktig glädje till barn med allvarliga sjukdomar och diagnoser.

Läs mer på ***minstoradag.org***

Projektutveckling

I över 40 år har vi utvecklat bostäder och kommersiella lokaler med hållbarhet, kvalitet och modern byggteknik i fokus. Projekten driver vi på egen hand eller i samarbete med noga utvalda partners och sätter stor stolthet i att ta ansvar för hela byggprocessen. Från markförvärv till färdig fastighet – alltid med personligt engagemang och strategisk helhetssyn. Utveckling som gör skillnad.



Här finns våra **projekt**

Järngrindens verksamhet är i huvudsak koncentrerad till Västsverige. Här finns huvuddelen av de projekt som vi har uppfört genom åren, liksom de som pågår och finns i vår kommande planering.

Hela vårt bostadsbyggande fördelat på respektive ort

Borås
- ○ Asplyckan
- ● Balsampoppeln 4, Vägtornet 5
- ○ Depån
- ○ Bergdalsterrassen
- ○ Borgen
- ● Buxbomen
- ● Byttorpshörn
- ● Dammkullevägen
- ○ Enedalshöjden
- ○ Fristad Prästskog
- ● Hultalund
- ○ Hästhoven
- ○ Kolibrin
- ● Kv. Mjölskivlingen
- ● Kv. Nagelskivlingen
- ○ Minerva
- ○ Nivå
- ○ Loft 46
- ○ Pallashuset
- ● Pallas Tower
- ○ Pallas Roof
- ○ Pallas Office
- ○ Pallas Shopping
- ● Syrenen 2 & 6
- ○ Söderport
- ○ Trandareds backe
- ○ Trasten
- ○ Tuppen
- ○ Valhall

Göteborg
- ○ Ekbäcken
- ○ Grönskan
- ○ Långedrag Centrum

Kinna
- ○ Ejdern

Mölndal
- ○ Mathildeberg
- ● Katrineberg

Mölnlycke
- ● *Mölnlycke stationsområde*

Kungsbacka
- ○ Nya Särö
- ○ Söderstaden

Kungälv
- ● Eklunden

Varberg
- ○ Brearedslyckan
- ○ Hälsans Hus
- ● Ankaret
- ○ Lorensberg
- ○ Marmorlyckan
- ● Västerport

Halmstad
- ● Nya Övraby
- ○ Tegelbruket

Halmstad
- ○ Eken
- ● Malmgården

Ulricehamn
- ● Bogesund
- ○ Ärlan

Örebro
- ○ Gripen

Malmö
- ● Smultronstället

Projekt i korthet 2025-04-30

220 000 m²

potentiell LOA*

45 st

bostäder under pågående produktion

2 346 st

färdigställda och överlämnade bostäder *

4 974 st

personer vi har skapat hem för. Antal personer per hushåll i bostadsrätt och hyresrätt (SCB 2024) 2,12 st

2 000 st

potentiella bostadsbyggrätter *

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

Brf Ankaret – stark försäljningsframgång ledde till snabb byggstart

På attraktiva Söder i Varberg växer Brf Ankaret fram: 45 ljusa och välplanerade bostäder fördelade i två huskroppar. Ett unikt fastighetsprojekt i många avseenden. Mitt under rådande lågkonjunktur har projektet redan nått en imponerande försäljningsgrad, vilket visar att rätt plats och produkt fungerar i alla konjunkturlägen.

Första initiativet till Ankaret togs 2021, när Järngrinden erbjöds att gå in som majoritetsägare i fastigheten tillsammans med Stenfastigheter och Magnus Andersson Fastigheter som minoritetsägare. Genom att driva processen i allt från bygglovshantering till marknadsföring har vi skapat ett bostadsprojekt som på många sätt är typiskt för Järngrinden: en premium-produkt i rätt läge, med hållbara och genomtänkta lösningar.

Den unika tomten, som tidigare var en bensinstation, ligger i en av Varbergs mest eftertraktade stadsdelar. De två huskropparna i Ankaret är specifikt designade för platsen, med varierande balkonger och takkonstruktioner som skapar en dynamisk och levande fasad. Den moderna byggnationen präglas av tidlösa och robusta materialval, vilket ger en elegant finish. Totalt rymmer projektet 45 lägenheter med 29 olika planlösningar, från ett till fyra rum och kök.

För att möta olika behov erbjuds också två exklusiva inredningskoncept: Signatur och Premium. Signaturbostäderna, från entréplan upp till tredje våningen, har ljusa, skandinaviska materialval. Premiumbostäderna på översta våningen har högre takhöjd och mer exklusiva detaljer. För den som önskar havsutsikt bjuder flera av lägenheterna dessutom på imponerande vyer som sträcker sig från Apelviken i söder till Varbergs fästning i norr.

Bygglovet beviljades i maj 2024, efter en omfattande process där det lades stor vikt vid öppen och kontinuerlig dialog med både myndigheter och närboende. Denna inkluderande arbetsmetod minimerade risken för överklaganden och vi kunde gå vidare med försäljningen så snart bygglovet vunnit laga kraft.

Försäljningen startade under hösten, och redan efter några veckor var över 90 procent av bostäderna tecknade. I början av 2025 påbörjades byggnationen, och i mars 2025 var 44 av 45 lägenheter sålda. Den höga efterfrågan tros delvis bero på den starka köpkraften i regionen, där många varbergare har gjort fastighetskarriär och nu väljer att gå från villa till lägenhet.

Med 45 lägenheter säkerställs också en robust bostadsrättsförening – en ytterligare framgångsfaktor är även möjligheten till så kallade strimlade lån i bostadsrättsföreningen. Detta innebär att köparen kan välja att lösa hela eller delar av sin andel av föreningens lån, vilket genererar en lägre

”Den unika tomten, som tidigare var en bensinstation, ligger i en av Varbergs mest eftertraktade stadsdelar.”

månadsavgift och ger en flexibilitet som tilltalar flera kundsegment.

Ankaret är på många sätt en typisk Järngrinden-produkt och ett kvitto på att genomtänkta bostäder i attraktiva lägen, med hög kvalitet och hållbara lösningar, fortsatt är en framgångsfaktor för bolaget. Den snabba försäljningstakten visar att vår modell även står sig stark för att navigera i en lågkonjunktur – en viktig insikt för framtida bostadsutvecklingsprojekt där långsiktig hållbarhet står i fokus. Både för köpare, för intressenter och för oss som utvecklare.

Första spadtaget för Ankaret är nu taget tillsammans med Tornstaden som totalentreprenör. Byggnationen beräknas stå klar hösten 2026.

Antal bostadsrätter

45 st

Projektportföljen 2025-04-30

	Antal bostads- och äganderätter	Antal Hyresrätter	Totalt antal BR + HR	Total BOA m²	Total LOA m²	Beräknat fsg-värde (mkr)
Projekt under byggnation	45	0	45	3 311	0	214
Järngrindens nettoandel	36	0	36	2 649	0	171
Projekt med detaljplan klar	256	172	428	32 136	1 038	1 690
Järngrindens nettoandel	161	172	333	23 500	1 038	1 183
Projekt med pågående detaljplanearbete	992	648	1 640	74 799	223 000	3 701
Järngrindens nettoandel	909	508	1 417	62 299	73 000	3 152
Summa	**1 293**	**820**	**2 113**	**110 246**	**224 038**	**5 606**
Järngrindens andel	**1 106**	**680**	**1 786**	**88 448**	**1 038**	**4 507**
Historik						
Avslutade projekt över tiden	1 451	895	2 346	160 655	49 829	7 544
Järngrindens nettoandel	877	748	1 624	109 381	22 854	4 956

Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

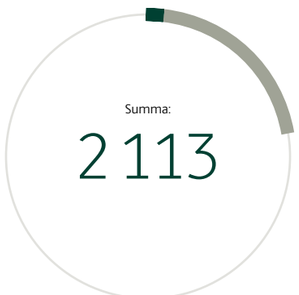
Våra projekt i siffror

Bostadsutveckling, med jämförelseår

Antal bostäder	2024	2023
Produktionsstartade	0	0
Pågående byggnation	0	278
Färdigställda	0	278
Upptagna i egen balansräkning	10	2

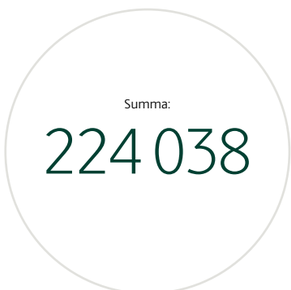
Projektportföljen, antal bostäder

Pågående byggnation: 45
Lagakraftvunnen detaljplan: 428
Pågående detaljplanearbete: 1 640



Projektportföljen, m² lokaler

Under byggnation: 0
m² potentiell LOA*: 224 038

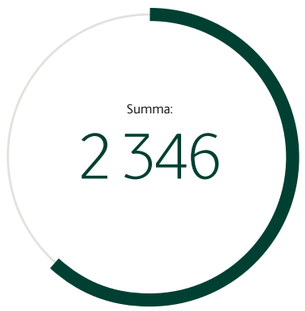


Bostäder under projektutveckling

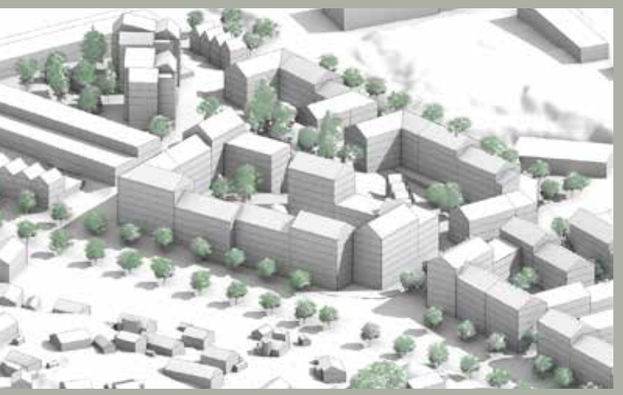
Bostadsrätter: 1 248
Hyresrätter: 820

Färdigställda bostäder

Bostadsrätter: 1 451
Hyresrätter: 895



Ny vision för Långedrag centrum



I stadsdelen Långedrag i Göteborg äger Järngrinden en kommersiell fastighet som i dag inrymmer bland annat kommunal verksamhet, livsmedelsbutik, bank och restaurang. Området domineras av villor men saknar en naturlig mittpunkt. Genom nära samarbete med andra fastighetsägare ser vi goda förutsättningar att skapa ett levande Långedrag centrum – en plats där stadsmässig arkitektur, nya bostadsformer och förbättrad service går hand i hand för att göra stadsdelen mer attraktiv och inkluderande.

Stadens planprogram öppnar för en större förnyelse och under 2024 har Järngrinden tillsammans med övriga aktörer arbetat fram ett gemensamt exploateringsförslag för att visa Göteborgs Stad att vi är redo att påbörja ett detaljplanearbete.

Långedrag har stor potential att utvecklas urbant och skapa mervärden för både boende och verksamheter. Målet är att bidra till en bredare stadsutveckling, där flerfamiljshus med olika upplåtelseformer skapar förutsättningar för unga vuxna att bo i området. Samtidigt ges äldre, som vill sälja sin villa, möjlighet att bo kvar i stadsdelen.

Visionbilderna utgår från flera strategier som ska stärka Långedrags identitet och skapa en tydlig knutpunkt i stadsdelen. Ambitionen är att kraftsamla kring en central kärna med ett attraktivt bostads- och verksamhetsbestånd samt att möjliggöra handel och andra verksamheter. En viktig del är att koppla samman stråk och stadsrum med omgivningarna. Det innebär bland annat att säkra trygga förbindelser till skolor, förskolor och idrottsanläggningar samt skapa en smidig länk till kollektivtrafiken.

Den nya identiteten för området är tänkt att präglas av modern arkitektur som samspelar med den kuperade terrängen och förlänger områdets gröna karaktär in i stadsmiljön. Ett finmaskigare gatunät, bättre cykelstråk och publika bottenvåningar är andra prioriterade inslag som ska stärka serviceutbudet.

Ett planavtal kommer att ingås under första halvåret av 2025, vilket innebär att Göteborgs Stad då kan inleda detaljplanearbetet. Bland annat utreds byggnadsvolymer, exploateringsgrad och verksamhetsmöjligheter, samtidigt som man parallellt ser över trafikflöden, buller och geoteknik. För Järngrindens del innebär förslaget en potential att utveckla cirka 20 000 kvadratmeter bostads- och verksamhetsyta på den egna fastigheten.

När planen förverkligas hoppas vi att hela stadsdelen får ett lyft som gynnar både nuvarande och nya invånare. Ambitionen är att skapa ett nytt, attraktivt stadsrum som stärker Långedrag och bidrar till en modern och livskraftig framtid för området.

Ny tågförbindelse skapar utvecklingsmöjligheter

När den efterlängtade järnvägsförbindelsen mellan Göteborg och Borås fått grönt ljus, öppnas möjligheten att lyfta området runt Mölnlycke centrum till nya höjder.

Järngrinden äger sju fastigheter på den västra sidan av spåren, med en total uthyrningsbar area om 13 000 kvadratmeter. Här bedrivs i dag bland annat vårdcentral, bygghandel, gym och flera kommunala verksamheter – ett område som kommer att hamna i händelsernas centrum när den nya, moderna tågförbindelsen tar form.

Målet är att, i dialog med Härryda kommun, Trafikverket och andra fastighetsägare, skapa ett mer sammanhållet och attraktivt centrum. Den befintliga tågstationen, som ligger på motsatt sida av spåren, ska utvecklas och kopplas ihop med den västra delen för att minska barriäreffekter och underlätta rörelseflöden. En nyckelfråga är hur järnvägen ska anpassas för att skapa smidigare passager för både bil-, gång- och cykeltrafik.

Under 2024 togs beslutet om järnvägen – och med det avtalet på plats väntar en mer konkret planering för 2025. För oss på Järngrinden och övriga fastighetsägare i området är detta ett gyllene tillfälle att gemensamt bidra till Mölnlyckes framtid. En förskjutning av centrumkärnan västerut skulle ge boende på båda sidor av spåren bättre tillgång till handel och service, samtidigt som förutsättningar skapas för nya bostäder och kommersiella verksamheter.

Kommunstyrelsen har länge arbetat för att Mölnlycke ska dra full nytta av den nya järnvägsförbindelsen. De framtida pendlingsmöjligheterna till både Landvetter, Mölndal, Göteborg och Borås stärker platsens attraktionskraft och gör området ännu mer intressant för nya invånare och företag.

Under 2025 planerar vi en intensifiering av dialogen med grannar, kommunen och Trafikverket. Planen är att projektet ska gå in i en mer detaljerad fas 2026. Fram till dess finns tid att utreda hur infrastruktur och byggnader ska samspela för att uppnå en hållbar och attraktiv stadsmiljö med viktiga aspekter som trafikflöden, bulleråtgärder och byggnadsvolymer.

Vi ser stor potential i att samverka med andra aktörer för att säkerställa att Mölnlycke centrum växer på ett sätt som gynnar både dagens och morgondagens behov. Genom samarbete mellan näringsliv och kommun kan området förvandlas till en levande knutpunkt, där närhet till tåg, service och rekreation skapar en dynamisk helhet.

Att redan nu ta initiativ till samarbeten och arkitektoniska visioner lägger grunden för ett centrum som både är välkomnande och hållbart. År 2025 ser ut att bli året då planerna konkretiseras och Mölnlyckes framtid börjar ta form på allvar.

2025-04-30

Pågående och kommande projekt

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

Pågående projekt

Antal lgh BR/HR

45 st

Kommande projekt

Antal lgh BR/HR

ca 2 000 st

Kommersiell yta

ca 220 000 m²

Ankaret

Ort: Varberg
Antal bostäder: 45 bostadsrätter
Status: Pågående

Fristad Parkstad

Ort: Borås
Antal bostäder: 8 villor/radhus med äganderätt
Status: Kommande

Smultronstället

Område: Malmö
Antal bostäder: 42 rad- och parhus
Status: Kommande

Pallas Tower

Ort: Borås
Antal bostäder: 101 bostadsrätter
Status: Kommande

Malmgården

Område: Bollebygd
Antal bostäder: 115 lägenheter
Kommersiell yta: 1 038 kvm
Status: Kommande

Västerport

Ort: Varberg
Antal bostäder: 40 bostadsrätter
Status: Kommande

Buxbomen

Ort: Borås
Antal bostäder: 28 bostadsrätter
Status: Kommande

Kv. Mjölskivlingen

Ort: Borås
Antal bostäder: 85 hyresrätter
Status: Kommande

Hultalund

Ort: Borås
Antal bostäder: 9 hyresrätter
Status: Kommande

PROJEKTUTVECKLING

2025-04-30

Pågående och kommande projekt

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

Långedrag centrum

Ort: Långedrag/Göteborg
Planstatus: PB
Antal bostäder: 250 st
Kommersiell yta: 4 000 kvm
Status: Kommande

Mölnlycke stationsområde

Ort: Mölnlycke
Planstatus: PB
Antal bostäder: 300 st
Kommersiell yta: 19 000 kvm
Status: Kommande

Katrineberg

Ort: Mölndal
Planstatus: PB
Antal bostäder: 80 st
Status: Kommande

Nya Övraby

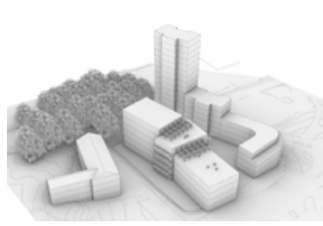
Ort: Halmstad
Planstatus: ÖP
Antal bostäder: 300 st
Status: Kommande

Källarp 1:3 logistikprojekt

Ort: Jönköping
Planstatus: ÖP
Kommersiell yta: 200 000 kvm
Status: Kommande

Syrenen 2 & 6, Hagtornen 10

Ort: Borås
Planstatus: PB
Antal bostäder: 340 st
Status: Kommande



Byttorps Hörn

Ort: Borås
Planstatus: DP
Antal bostäder: 180 st
Status: Kommande

Kv. Nagelskivlingen

Ort: Borås
Planstatus: PB
Antal bostäder: 28 st
Status: Kommande

Balsampoppeln 4, Vägtornet 5

Ort: Borås
Planstatus: ÖP
Antal bostäder: 140 st
Status: Kommande

Bogesund

Ort: Ulricehamn
Planstatus: PB
Antal bostäder: 16 st
Status: Kommande

Dammkullevägen

Ort: Borås
Planstatus: ÖP
Antal bostäder: 6 villatomter
Status: Kommande

2025-04-30

Färdigställda projekt

Projekt	Ort	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Färdigställt
Apotea centrallager	Varberg	-	-	30 265	2024
Fristad Parkstad	Borås	40	-	-	2023
Ejdern	Kinna	13	-	-	2023
Bergdalsterrassen	Borås	-	149	-	2023
Nivå	Borås	23	-	-	2023
Enedalshöjden	Borås	-	69	-	2022
Fristad Prästskog	Borås	-	92	-	2022
Grönskan	Göteborg	67	-	-	2021
Marmorlyckan HR	Varberg	-	112	-	2021
Marmorlyckan 2 BRF 4	Varberg	22	-	-	2020
Loft 46	Borås	31	-	-	2019
Ekbäcken	Angered/Göteborg	19	-	-	2019
Marmorlyckan 1 BRF 1	Varberg	22	-	-	2019
Marmorlyckan 2 BRF 2	Varberg	24	-	-	2019
Marmorlyckan TB	Varberg	-	26	-	2019
Nya Särö	Särö	68	38	-	2019
Tegelbruket	Halmstad	-	330	2 800	2019
Brearedslyckan etapp 2	Varberg	42	-	-	2018
Gripen etapp 1	Örebro	84	-	-	2018
Gripen etapp 2	Örebro	62	-	-	2018
Brearedslyckan etapp 1	Varberg	35	-	-	2017
Trasten	Borås	19	-	-	2017
Pallas Roof	Borås	40	-	-	2017

Projekt	Ort	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Färdigställt
Pallas Shopping	Borås	-	-	7 400	2017
Pallas Office	Borås	-	-	2 895	2017
Ärlan	Ulricehamn	14	-	-	2017
Asplyckan	Borås	60	-	-	2015
Kolibrin	Borås	14	-	-	2014
Mathildeberg etapp 3	Mölndal	28	-	94	2014
Mathildeberg etapp 2	Mölndal	58	-	-	2013
Lorensberg etapp 2	Varberg	81	-	446	2013
Trandareds backe	Borås	44	-	-	2013
Minerva	Borås	-	-	900	2013
Söderport	Borås	33	-	185	2012
Mathildeberg etapp 1	Mölndal	60	-	-	2012
Lorensberg etapp 1	Varberg	79	-	-	2012
Borgen	Borås	30	-	159	2012
Eklunden	Kungälv/Ytterby	20	-	-	2011
Söderstaden	Kungsbacka	252	79	2 680	2011
Depån	Borås	-	-	475	2010
Eken	Bollebygd	27	-	200	2010
Tuppen	Borås	26	-	-	2009
Valhall	Borås	14	-	-	2008
Hästhoven	Borås	-	-	1 330	2006
Summa		**1 451**	**895**	**49 829**	

2025-04-30

Förvaltnings-fastigheter

Fastighetsmarknaden förändras och för Järngrinden har det inneburit att förvaltningsfastigheter blivit ett alltmer tongivande affärsområde. På bara några få år har vår förvaltningsportfölj vuxit till att omfatta drygt 110 000 kvadratmeter uthyrningsbar lokalyta i Västsverige. Genom att värdesätta lokal närvaro och hög servicegrad fortsätter vi att etablera trygga och långsiktiga relationer för både hyresgäster och samarbetspartners. Enkla samarbeten som bygger mervärde.

Här finns våra **förvaltningsfastigheter**

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

Hela vårt förvaltningsbestånd fördelat på respektive ort

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

Göteborg
- Älvsborg 178:8

Mölnlycke
- Hönekulla 1:430
- Hönekulla 1:462
- Hönekulla 1:463
- Hönekulla 1:468
- Hönekulla 1:469
- Hönekulla 1:509
- Hönekulla 1:599

Varberg
- Breared 5

Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten (mkr)

	Aktuell intjäningsförmåga 2025-03-31	2024	2023
Hyresintäkter	117,6	91,7	80,3
Fastighetskostnader	-26,8	-22,8	-20,3
DRIFTNETTO	**90,8**	**68,9**	**60,0**
Överskottsgrad	*77 %*	*75 %*	*75 %*
Direktavkastning	*6,2 %*	*6,2 %*	*5,8 %*
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4,8	-4,8	-4,2
Rörelseresultat	**86,0**	**64,1**	**55,8**
Finansnetto	-34,0	-27,6	-28,7
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**52,0**	**36,6**	**27,0**
Förvaltningsmarginal	*44 %*	*40 %*	*34 %*
Värdeförändringar	-	20,8	-15,0
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	**52,0**	**57,4**	**12,1**

Förvaltningsrelaterade nyckeltal per 2024-12-31

1 679 mkr
fastighetsvärde (exkl. projektfastigheter under pågående byggnation)

92 mkr
hyresintäkter

1 436 mkr
varav fastighetsvärde kommersiell förvaltningsportfölj

49 %
belåningsgrad

106 000 m^2
uthyrbar yta

26 st
kommersiella fastigheter

10,5 %
räntebetalningsförmåga

8,3 %
räntebetalningsförmåga efter amortering

Uppgifterna avser Järngrindens ägda andel av förvaltningsportföljen.

Strategisk förflyttning med stärkt identitet

När bostadsutvecklingen stannade upp stod Järngrinden inför ett val: att avvakta – eller ta initiativet genom att anpassa oss med ett utökat erbjudande. Vi valde det senare. I dag står vi starkare än någonsin, med tre likställda verksamhetsområden. Samtidigt har varumärkeskommunikationen vässats för att bättre spegla det fastighetsbolag Järngrinden är i dag.

Under lång tid låg vårt fokus huvudsakligen på utveckling och försäljning av bostäder. Men när marknaden förändrades, med stigande räntor, ökade byggkostnader och ökad osäkerhet, behövde också vår projektportfölj omprövas. I stället för att slå av på takten valde vi att ställa om och rikta in oss på andra fastighetssegment där efterfrågan är fortsatt stark.

Anpassning till en skiftande marknad

Förmågan att snabbt anpassa sig efter nya förutsättningar är avgörande i en konjunkturkänslig bransch. Vi har stegvis breddat vår portfölj och utvecklar i dag inte bara bostäder, utan även kommersiella fastigheter och storskaliga logistikbyggnader. Utöver det har vi byggt upp ett betydande bestånd av förvaltningsfastigheter, som inför 2025 är vårt största affärsområde.

Att omställningen har kunnat ske med så stor precision och i ett högt tempo tillskriver vi främst vår lilla men effektiva organisation. Personalens flexibilitet har varit helt avgörande, och med gemensamma ansträngningar har vi främjat korta beslutsvägar, breddad kompetens och god förmåga att läsa av omvärlden.

Resultaten talar sitt tydliga språk, inte minst inom förvaltningsdelen. På bara tre år har vi utökat vårt bestånd till drygt 110 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och de årliga hyresintäkterna har fyrdubblats under samma period.

Nytt kommunikationskoncept ser dagens ljus

När erbjudandet förändras behöver också bilden av bolaget förnyas. Därför inleddes under 2024 ett omfattande varumärkesarbete, med syfte att se över såväl tonalitet och budskap som visuell identitet. Det tidigare konceptet *Med hjärta för ditt hem* tjänade bostadsutvecklingen väl, men speglade inte längre vår bredd. Ett glapp hade uppstått mellan hur vi kommunicerade och vad vi faktiskt är och gör i dag. Det krävdes ett uppdaterat tilltal som förmedlar vårt samlade löfte till marknaden.

Det nya konceptet *Vi gör platser till möjligheter* lanserades i början av 2025. Det tydliggör Järngrindens roll som utvecklare och långsiktig partner, oavsett om det handlar om projektutveckling, förvaltningsfastigheter eller logistikbyggnader.

Samtidigt bygger konceptet vidare på det grundläggande förhållningssätt som följt oss sedan starten: närhet och lyhördhet – till våra kunder, våra partners och de platser vi verkar på. Det är just detta arbetssätt som gör det möjligt att se varje plats som en möjlighet – att skapa något som stärker våra kunder, förenklar vardagen och skapar värde. Det är ett synsätt vi kommer att fortsätta bygga vidare på.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

19 000 kvm handelsplats blev årets största förvärv

Planen för vår del är att stärka Pro Stops attraktionskraft ytterligare, inte bara genom att anpassa fastigheten för befintliga hyresgäster, utan också genom lokala aktiviteter som ger fler besökare anledning att komma hit och stanna längre. Vi ser stor potential i att öka antalet besökare, särskilt under dagtid – en viktig drivkraft är att fylla de vakanta lokalerna med relevanta aktörer som bidrar till att stärka helhetserbjudandet för handelsplatsen.

För Järngrinden är förvärvet av Pro Stop ett långsiktigt tillskott i vår portfölj av kommersiella förvaltningsfastigheter. Eftersom vi sedan tidigare förvaltar flera fastigheter i nära anslutning har vi god kännedom om området och dess förutsättningar.

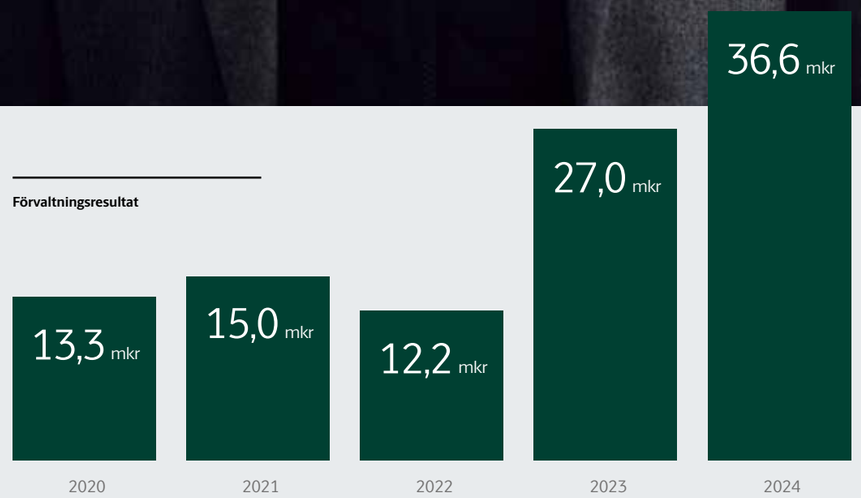
Vi ser fram emot att i tätt samarbete med våra hyresgäster fortsätta utveckla Pro Stop och bibehålla handelsplatsens upparbetade attraktivitet.

Arbetet för att utveckla beståndet av förvaltningsfastigheter fördjupades ytterligare under 2024. Extra tongivande blev förvärvet av handelsplatsen Pro Stop på Ramnaslätt i Borås.

Fastigheten omfattar cirka 19 000 kvadratmeter kommersiell uthyrningsbar yta som byggdes etappvis mellan 2018 och 2023. Här huserar i dag etablerade varumärken som bland annat Hornbach, Dagab, Bevego, Granngården, Högbergs Rör, Würth och Mjuk Biltvätt, vilket ger en uthyrningsgrad på 92 procent och årliga hyresintäkter på 23,5 miljoner kronor. Därtill har fastigheten en genomsnittlig återstående kontraktstid på fem år, vilket bidrar till en stabil och långsiktig intäktsbas.

Pro Stop är ett väl etablerat varumärke som handelsplats för bygg- och yrkesbutiker i Borås och Göteborg. Fastigheten ligger strategiskt i anslutning till Ramnaslätts industriområde, där runt 10 000 bilar passerar varje dag. Förutsättningarna att utveckla handelsplatsen till ett ännu mer attraktivt mål för både yrkesproffs och privatpersoner är därför gynnsamma.

”Järngrinden har en tydlig och långsiktig ambition att fortsätta utveckla och expandera sin redan etablerade och professionella förvaltningsverksamhet.”



Ökat fokus på förvaltningsfastigheter stärker långsiktig stabilitet

Järngrinden verkar inom hela värdekedjan – från projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler till industri- och logistikbyggnader. Under de senaste åren har förvaltningsfastigheter blivit ett alltmer tongivande affärsområde som drivit på vår utveckling. Historiskt har vi främst köpt fastigheter för omvandling – exempelvis genom detaljplanearbete eller nybyggnation – men i takt med marknadens svängningar har vi ökat vårt fokus på att förvärva och förvalta fastigheter med stabila kassaflöden. Detta skapar en långsiktig och förutsägbar intäktsbas och har resulterat i ett robust affärsområde som idag utgör en central del av Järngrindens verksamhet.

Förflyttningen startade på allvar 2022, när vi såg en ökande inflation med stigande räntor, byggkostnader och avkastningskrav som följd. Att köpa kommersiella förvaltningsfastigheter blev mer lönsamt än att utveckla nya bostäder. Tack vare en solid finansiell ställning och möjlighet att investera valde vi därför att dra nytta av marknadsläget. På bara några få år har bolaget utökat sin förvaltningsportfölj med en rad fastigheter inom Borås och Göteborgsregionen.

Under 2022 förvärvade Järngrinden 15 förvaltningsfastigheter med ett totalt hyresvärde av ca 49 mkr. Sedan dess har portföljen utökats med ytterligare förvärv, däribland Skruven 4 och Vindspelet 6, med ett hyresvärde om ca 40 mkr.

Därmed har Järngrindens förvaltningsportfölj stärkts ytterligare. Som jämförelse låg de årliga hyresintäkterna kring 30 mkr år 2021, medan prognosen för 2025 uppgår till ca 120 mkr. Den uthyrningsbara ytan har haft motsvarande utveckling, från ca 30 000 kvadratmeter till ca 110 000 kvadratmeter.

Vi värnar om att skapa nära relationer och lokalt engagemang i varje fastighet. Genom att samla våra innehav geografiskt, som exempelvis i Mölnlycke centrum, blir det enklare att vara närvarande, lyhörd och flexibel för att anpassa lokaler efter hyresgästernas behov. Vi upplever också att Järngrinden har ett fortsatt gott renommé, där många av våra nya hyresgäster värdesätter att ha en ägare med tydlig lokal förankring och korta beslutsvägar.

Att äga och förvalta en växande andel fastigheter innebär också att möta ökade krav på regelefterlevnad, hållbarhetsrapportering och andra myndighetskrav. Järngrinden har en tydlig och långsiktig ambition att fortsätta utveckla och expandera sin redan etablerade och professionella förvaltningsverksamhet. För att säkerställa en högkvalitativ och effektiv förvaltning har vi stärkt organisationen med ytterligare personer som dedikerat arbetar med våra förvaltningsfastigheter. Detta är ett strategiskt steg som understryker att vi inte bara förvärvar fastigheter – vi investerar långsiktigt i att utveckla, vårda och optimera vårt bestånd.

Fördelarna med ett starkt förvaltningsben är många. Det jämna kassaflödet ger trygghet och stabilitet åt hela organisationen, särskilt i tider när projektutveckling kan vara svår att driva med lönsamhet. Med en grundtrygghet i förvaltningsfastigheter kan Järngrinden fortsätta agera flexibelt och anpassa sig efter rådande konjunktur, samtidigt som vi har möjlighet att snabbt fånga upp och ställa om när nya projekt eller attraktiva möjligheter dyker upp.

Vi fortsätter att analysera nya objekt och utvärdera deras avkastningspotential. Geografiskt ligger fokus kvar på Västsverige, där vi kan upprätthålla en stark närvaro och en nära relation till våra hyresgäster. Kombinationen av affärsmässig noggrannhet, lokal förankring och en stark drivkraft för utveckling genomsyrar Järngrindens DNA. Med en växande förvaltningsvolym, en stabil finansiell grund och en organisation som stärks i takt med expansionen står vi väl rustade för att ta ytterligare steg under 2025 och framåt.

2025-04-30

Förvaltningsfastigheter

Summa

Yta

124 165 kvm

Järngrindens andel

110 370 kvm

Pallas 1

Ort:	Borås
Typ:	Handel, kontor
Butiker, kontor:	10 285 kvm
Parkeringshus:	10 800 kvm
Parkeringar:	380 st

Skruven 4

Ort:	Borås
Yta kvm:	18 923
Typ:	Handel

Gulmåran 7

Ort:	Borås
Yta kvm:	13 500
Typ:	Handel

Hästhoven 1

Ort:	Borås
Yta kvm:	1 330
Typ:	Kontor

Vindspelet 6

Ort:	Borås
Yta kvm:	4 014
Typ:	Kontor, lager

Byttorpshörn 2

Ort:	Borås
Yta kvm:	1 453
Typ:	Handel, kontor

Rotorn 1

Ort:	Borås
Yta kvm:	9 766
Typ:	Lager, kontor

Minerva 1

Ort:	Borås
Yta kvm:	907
Typ:	Handel, kontor, övrigt

Hagtornen 10

Ort:	Borås
Yta kvm:	11 414
Typ:	Kontor, lager, övrigt

Pantängen 19

Ort:	Borås
Yta kvm:	1 717
Typ:	Handel

Syrenen 2

Ort:	Borås
Yta kvm:	1 200
Typ:	Kontor, villa

Syrenen 6

Ort:	Borås
Yta kvm:	2 620
Typ:	Kontor, handel, lager

Gulmåran 8

Ort:	Borås
Yta kvm:	3 060
Typ:	Handel

Vindrosen 7

Ort:	Borås
Yta kvm:	475
Typ:	Lokal, övrigt

Fjädern 3 & 4

Ort:	Borås
Yta kvm:	6 483
Typ:	Lager, industri, kontor

Balsampoppeln 4, Vägtornet 5

Ort:	Borås
Yta kvm:	4 931
Typ:	Lager, industri, kontor

Älvsborg 178:8

Ort:	Långedrag/Göteborg
Yta kvm:	6 529
Typ:	Handel, kontor, övrigt, garage

Hönekulla 1:430

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	4 600
Typ:	Handel

Hönekulla 1:462

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	1 305
Typ:	Handel, kontor, lager

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Hönekulla 1:463

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	700
Typ:	Kontor, lager

Hönekulla 1:468

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	405
Typ:	Kontor

Hönekulla 1:469

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	683
Typ:	Övrigt

Hönekulla 1:509

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	2 806
Typ:	Kontor, lager, övrigt

Hönekulla 1:599

Ort:	Mölnlycke
Yta kvm:	2 685
Typ:	Kontor, lager, övrigt

Breared 5

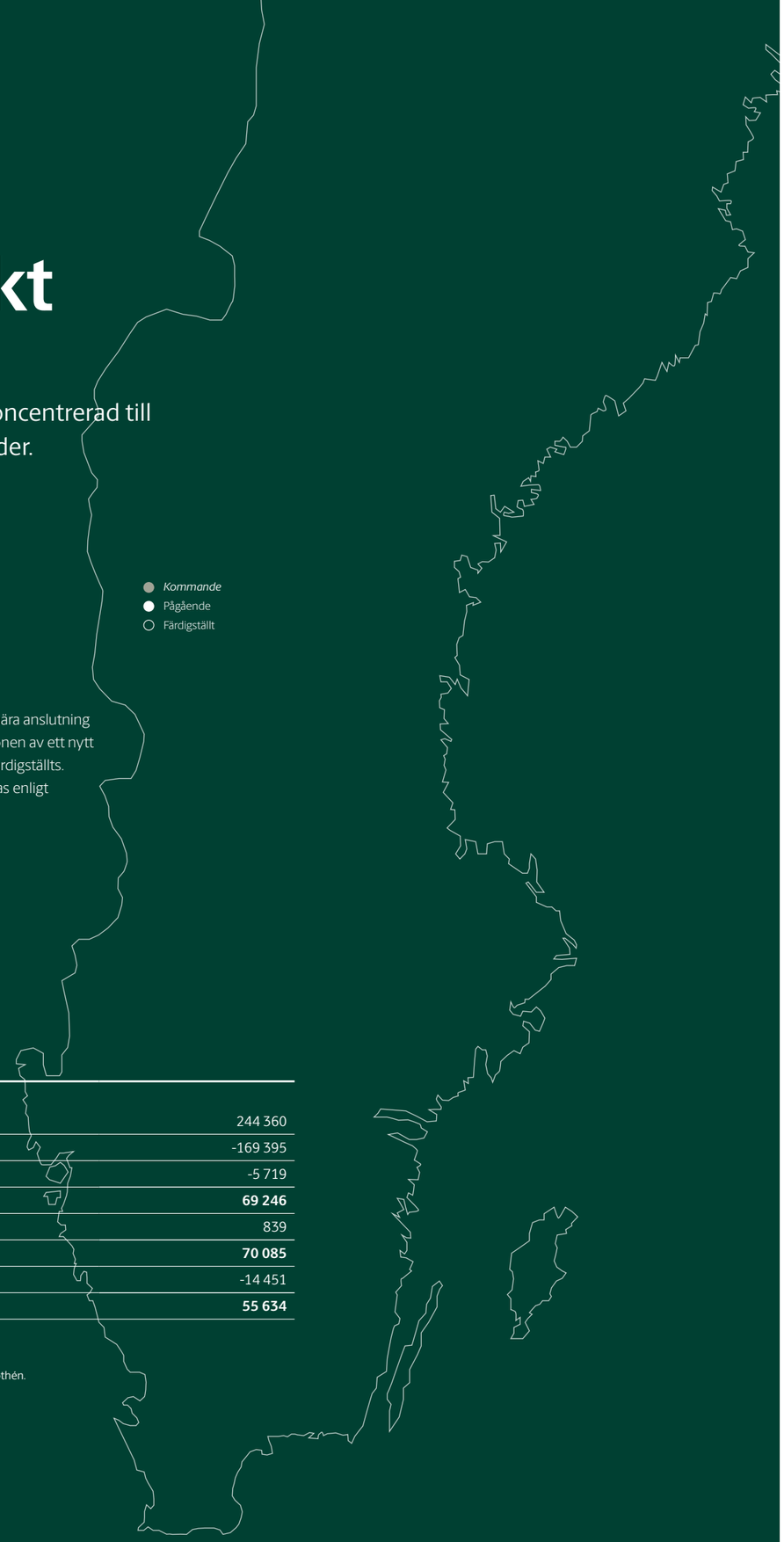
Ort:	Varberg
Yta kvm:	1 574
Typ:	Kontor, övrigt

Logistikbyggnader

E-handelns snabba tillväxt driver på behovet av effektiva lagerlösningar och större centrallager. För Järngrinden öppnar det möjligheter att förena långsiktigt fastighetsägande med hållbara, flexibla logistikbyggnader i strategiska lägen. Med lång erfarenhet av storskaliga anläggningar anpassar vi varje projekt i nära dialog med kunderna – från markförvärv till färdig byggnad – och optimerar både flöden och framtidssäkring. Byggnader som växer med er.

Våra **logistikprojekt**

Järngrindens verksamhet är i huvudsak koncentrerad till Västsverige. Här finns våra logistikbyggnader.



Här finns våra logistik- och industribyggnader

Jönköping

- *Torsvik*

Fastigheten ligger strategiskt beläget längs väg E4 i Jönköping, med en markyta på cirka 330 000 kvadratmeter och en planerad byggnadsarea på upp till 200 000 kvadratmeter LOA.

Varberg

- Apotea

På Ärilen 1 i Varberg i nära anslutning till E6:an har byggnationen av ett nytt lager på 30 265 LOA färdigställts. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Järngrinden Logistikbyggnader 2024 (tkr)

Nettoomsättning	244 360
Råvaror och förnödenheter	-169 395
Övriga kostnader	-5 719
RÖRELSERESULTAT	**69 246**
Finansnetto	839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**70 085**
Skatt på årets resultat	-14 451
ÅRETS RESULTAT	**55 634**

Järngrinden Logistikbyggnader AB ägs till 50 % av Järngrinden AB och till 50 % av Anders Bothén.

Logistikbyggnader i korthet 2025-04-30

244 mkr

nettoomsättning

70 mkr

resultat efter finansiella poster

52 %

soliditet

30 265 m²

färdigställd LOA under 2024

200 000 m²

potentiell LOA

LOGISTIKBYGGNADER

Efterfrågan på effektiva lager fortsätter att öka i takt med e-handelns tillväxt. Med robusta och flexibla byggnader satsar Järngrinden på att möta behoven – och blickar framåt mot nya strategiska lägen.

Fortsatt positiv logistiktrend

Sedan 2022 har logistik- och industribyggnader utgjort en central del av Järngrindens affärsstrategi. Behovet av rymliga, strategiskt placerade och energieffektiva lager växer i takt med e-handelns expansion och företagens strävan efter färre, större centrallager. För Järngrinden innebär det en möjlighet att förena långsiktigt fastighetsägande med modern teknik och hållbara lösningar.

Precis som vid alla utvecklingsprojekt läggs stor vikt vid förarbetet, där vår långa, gedigna erfarenhet från logistik- och industribyggnadsutveckling kommer väl till pass. Men hur går det till i praktiken?

I samråd med kunden analyseras kapacitet, flöden och specifika behov. Därefter formuleras en skräddarsydd plan – en "built to suit"-lösning – där byggnaden konstrueras inifrån och ut. Resultatet är robusta skal som enkelt kan anpassas vid förändringar i verksamheten eller framtida expansion.

Samtidigt är rätt läge helt avgörande. Genom så kallad tyngdpunktsberäkning fastställs var transportsträckor kan minimeras och tillgången på personal är god. Utifrån den optimala punkten utvärderas därefter alternativa tomter i närområdet. Närheten till större vägar, som E6 eller E4, bidrar ofta till ökad transporteffektivitet och långsiktig attraktionskraft.

En trend vi ser i branschen är att företag går från många mindre lager till ett eller två större centrallager. För Järngrinden innebär det större, men också mer komplexa projekt, vilket i sin tur ger utrymme för investeringar i hållbarhet och avancerad teknik. Ett aktuellt exempel på detta är det nu färdigställda centrallagret för Apotea i Varberg, där drygt 30 000 kvadratmeter byggdes med fokus på energieffektivitet. Byggnaden är klassificerad som Miljöbyggnad Silver och utrustad med solceller på taket, samt förberedd för Apoteas avancerade automationslösningar. Projektet är ett typexempel på hur tidig samverkan med kunden leder till en lösning som håller nere driftkostnaderna – bland annat genom välisolerade konstruktioner, smarta uppvärmningssystem och modern fastighetsautomation.
(Läs mer om Apotea-projektet på nästa uppslag.)

Att finna rätt hyresgäst är också av största vikt – och där är vi just nu i processen för vårt senaste markförvärv. I Torsvik, strax söder om Jönköping, planerar vi att uppföra över 200 000 kvadratmeter logistikbyggnader i Sveriges absolut bästa läge tillsammans med Kynningsrud Kommersiellt AB. Arbetet med detaljplanen pågår och fokus ligger på att säkra rätt hyresgäster och en långsiktig utveckling.

Vi ser satsningen på logistik- och industribyggnader som en naturlig del av Järngrindens långsiktiga strategi. Genom att kombinera hög teknisk nivå, energisnåla konstruktioner och genomtänkta placeringar vill vi fortsatt erbjuda robusta, flexibla och miljömässigt ansvarsfulla fastigheter. För kunden betyder det en trygg och effektiv lösning, anpassad för dagens krav och redo för morgondagens utmaningar – byggnader som växer med verksamheten.

Patrik Bothén och Anders Bothén

Toppmodern logistik-anläggning stärker Apoteas position

Efter ett års intensivt arbete är Apoteas automatiserade lager i Varberg nu färdigt. Samarbetet mellan Järngrinden och Ekebeck har skapat en toppmodern anläggning som stärker nätapotekets logistik i hela södra Sverige.

LOGISTIKBYGGNADER

När Apotea beslutade att komplettera sitt centrallager i Mälardalen med en ny automatiserad anläggning i Varberg var målet att säkra snabbare och mer kostnadseffektiva leveranser för södra Sverige. Med ett strategiskt läge nära E6 erbjuder den nya anläggningen fördelar i form av smidigare transportvägar och effektivare distributionslösningar.

Byggnaden omfattar 30 265 kvadratmeter och har utrustats med en 5 000 kvadratmeter stor entresol för att ytterligare optimera lagerkapaciteten. En viktig del av projektet har varit att uppnå Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att fastigheten lever upp till höga krav på energi, inomhusmiljö och material. Bland annat har en solcellsanläggning installerats på taket, och smarta uppvärmnings- samt belysningssystem bidrar till en mer hållbar drift.

Projektet inleddes formellt i januari 2024, efter ett gediget förarbete som lade grunden för en effektiv byggprocess. Under de sista tre månaderna av uppförandet arbetade man parallellt med ett automationsbolag för att installera Apoteas specialutformade robotsystem, vilket möjliggjordes genom att hyresgästen fick tillträde till byggnaden i förtid. Detta påskyndade driftsättningen och i december 2024 stod fastigheten redo att tas i bruk.

I början av 2025 pågår fortfarande vissa kompletterande beställningar för att fullt ut anpassa lokalerna efter Apoteas specifika behov. Överlämningen är dock formellt genomförd.

Den nya anläggningen förväntas nästan fördubbla Apoteas kapacitet, från 70 000 utleveranser per dag till uppemot 140 000. Detta speglar den rådande trenden i branschen, där allt fler bolag satsar på färre men större centrallager för att effektivisera logistiken och hålla nere kostnader. Genom att kombinera det nya lagret i södra Sverige med bolagets befintliga centrallager i Morgongåva kan apoteksjätten nu nå en större kundkrets med snabbare leveranser.

Sammantaget är projektet ett värdefullt kvitto på Järngrindens framgångsrika ”built to suit”-upplägg där kunden ges möjlighet att vara involverad från start för att skräddarsy fastigheten efter sina behov.

Resultatet i Varberg är ett toppmodernt logistikcenter som stärker Apoteas ställning som Sveriges största online-apotek samtidigt som det skapar nya arbetstillfällen och förbättrar servicen för hela regionen.

2024 – Januari

Projektet inleds. Schaktningsarbetet påbörjas på den 30 000 kvadratmeter stora fastigheten som tidigare utgjordes av åkermark.

2024 – Mars

2 200 betongpålar, med en genomsnittlig längd på 24,5 meter, slås ner i marken för att skapa en stabil grund. Hela byggnaden kommer att vila på dessa pålar.

2024 – April

Efter en intensiv period av grundläggningsarbete inleds stomresningen. Inom fyra veckor står byggnadens bärande struktur på plats.

2024 – Juni

Byggnaden är nu tät och gjutningen av det fiberarmerade betonggolvet inleds. Cirka 900 betongbilar levererar material till platsen – ett noggrant planerat logistikflöde säkerställer effektivitet i arbetet.

2024 – Oktober

Installationen av den avancerade robotautomationen påbörjas.

2024 – December

Projektet genomgår slutbesiktning med godkänt resultat. Slutbesked erhålls, och hyresgästen får tillgång till hela lokalen.

Ärilen 1

Ort:	Varberg
Yta kvm LOA:	30 265
Byggperiod:	Dec 2023–Dec 2024
Projektägare:	Järngrinden, Ekebäck AB
Status:	Färdigställt

På fastigheten Ärilen 1 i Varberg står nu apoteksjätten Apoteas nya automatiserade lager med ett anläggningsutrymme om 30 265 kvadratmeter. Det strategiska läget nära E6 ger optimala transportvägar och stärker Apoteas distribution i södra Sverige.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och har bland annat en solcellsanläggning på taket, vilket bidrar till en mer hållbar drift.

Mer information finns att läsa på **jarngrinden.se**

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

Torsvik

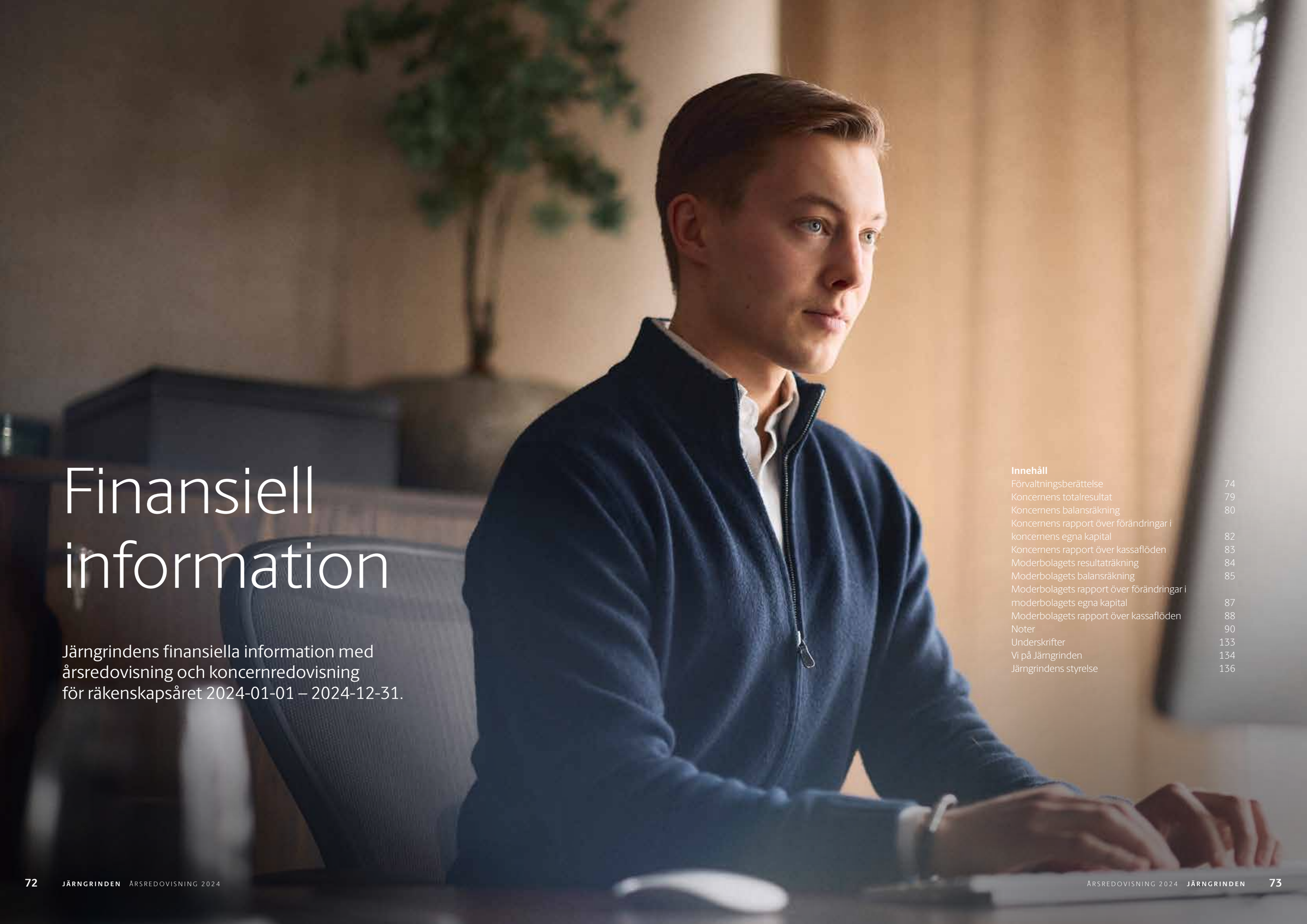
Ort:	Jönköping
Yta kvm LOA:	200 000
Byggperiod:	Dec 2023–Dec 2024
Projektägare:	Järngrinden Logistikbyggnader 50%, Kynningsrud Kommersiellt AB 50%
Status:	Kommande

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

Fastighetens idealiska placering längs en av Sveriges mest trafikerade transportleder i kombination med utvecklad infrastruktur, möjliggör enkel tillgång till både nationella och internationella marknader. Torsvik kan därför ses som den optimala destinationen med en smidig och pålitlig distributionskedja. För investerare och företag som söker en strategisk bas för sina logistikoperationer erbjuder platsen inte bara en möjlighet till expansion, utan också en dynamisk industriell miljö som kan driva tillväxt i regionen. För närvarande genomgår området detaljplanearbete och fastställandet av byggstarten är därför ännu inte klart.

Logistikbyggnader 2025-04-30

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



Finansiell information

Järngrindens finansiella information med årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	74
Koncernens totalresultat	79
Koncernens balansräkning	80
Koncernens rapport över förändringar i koncernens egna kapital	82
Koncernens rapport över kassaflöden	83
Moderbolagets resultaträkning	84
Moderbolagets balansräkning	85
Moderbolagets rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	87
Moderbolagets rapport över kassaflöden	88
Noter	90
Underskrifter	133
Vi på Järngrinden	134
Järngrindens styrelse	136

FINANSIELL INFORMATION

Årsredovisning- och koncernredovisning

Räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31
Järngrinden AB, org nr 556645-7221.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Järngrinden AB, organisationsnummer 556645–7221, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN
Bolaget började sin verksamhet år 2003, men har i praktiken genom dotter- och koncernbolag bedrivit verksamhet sedan 1981. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag fastighetsutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

Säte: Borås

ÄGARFÖRHÅLLANDEN
Moderbolaget ägs per den 31:e december 2024 till 49 % av Patrik Ivarson och till 51 % av Genova Property Group AB (publ), 556864–8116.

KONCERNSTRUKTUR
Bolaget äger 100 % i Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, 100 % i Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, samt 50 % i intressebolaget Järngrinden Logistikbyggnader AB, 556759-6522.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN
Järngrindens tre affärsområden, *Projektutveckling*, *Förvaltningsfastigheter* och *Logistikbyggnader* har alla varit verksamma under 2024. Projektutvecklingsverksamheten har under året bland annat drivit detaljplaner, utvärderat prospekt, samt planerat, färdigställt och överlämnat projekt. Förvaltningsverksamheten har bland annat utvärderat prospekt, genomfört förvärv samt fortsatt bedriva uthyrningsarbete. Logistikverksamheten har bland annat drivit och färdigställt en logistikentreprenad.

Koncernen har under 2024 överlämnat 13 bostäder.

Koncernen har under 2024 fortsatt växa sitt bestånd av förvaltningsfastigheter genom förvärv av två fastigheter till ett värde om 382,5 mkr.

Järngrinden har under året låtit uppföra en logistikanläggning i Varberg där Järngrinden har varit entreprenör samt delägare i utvecklingsbolaget. Nätapoteket Apotea är hyresgäst. Produktionen av logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm inleddes i januari och slutbesiktigades i december. Under året har avtal om försäljning ingåtts och köparen, Swiss Life, tillträdde planenligt i januari 2025.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER
I de närmast kommande nyproduktionsprojekten ligger tyngdpunkt för närvarande på bostadsrätter, men det planeras även för fler hyresrättsprojekt när marknadsförutsättningarna bedöms finnas.

Det produktionsstartades inga bostadsprojekt under 2024. Under 2025 har 45 bostäder i ett bostadsrättsprojekt i Varberg produktionsstartats där 44 lägenheter är sålda i skrivande stund.

Koncernen har per 2024-12-31 10 bostadsrättslägenheter i eget lager (2).

Koncernen har under 2024 inte tillskapat sig nya potentiella byggrätter för kommersiella lokalytor eller bostäder.

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

STRATEGISKA FÖRVÄRV
Koncernen har inte genomfört några markförvärv under året men fortsätter att löpande utvärdera investeringar i mark med färdiga byggrätter eller potential att driva detaljplan för bostäder.

Vidare har Järngrinden under året engagerat sig i sitt växande bestånd av förvaltningsfastigheter som numera utgör ett affärsområde med större ekonomisk, resursmässig och strategisk betydelse vid sidan av projektutvecklingsverksamheten och logistikverksamheten. Sammantaget uppgår per 2024-12-31 Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om 1 436 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 106 000 kvm, vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 115 mkr. Järngrindens ägda andel av marknadsvärdet på sin totala fastighetsportfölj, det vill säga den kommersiella förvaltningsportföljen ihop med övriga förvaltningsfastigheter och projektfastigheter (exklusive projektfastigheter under pågående byggnation) uppgår till drygt 1 650 mkr.

EKONOMI OCH RESULTAT
Järngrindenkoncernen redovisar ett resultat om 54,2 mkr (52,8 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 974,3 mkr (935,1 mkr); en ökning av kapitalet med 39,2 mkr. Det ger en soliditet på 57 procent med en balansomslutning om 1 709 mkr (1 439 mkr). Utöver en stabil balans- och resultaträkning har koncernen likviditet som tillsammans med goda bankrelationer ger möjlighet till nya framåtriktade förvärv av fastigheter för utveckling och förvaltning.

Flerårsjämförelse (TKR)

Järngrinden AB Koncern	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning					
- fastighetsutveckling *	8 026	264 553	164 436	342 740	71 606
- ägd andel av intäkter Järngrinden Logistikbyggnader	*122 180*	*1 010*	*-*	*-*	*-*
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	*64 063*	*52 939*	*15 980*	*6 911*	*5 292*
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	*27 626*	*27 344*	*20 542*	*23 069*	*23 047*
Summa hyresintäkter	*91 689*	*80 283*	*36 522*	*29 980*	*28 339*
- övriga rörelseintäkter	1 554	1 494	774	1 330	1 308
- produktion vindkraft	381	0	461	2 721	1 334
Summa intäkter enligt årsredovisning	**74 025**	**318 986**	**181 651**	**353 702**	**79 540**
Summa inklusive ägd andel av intäkter i intresseföretag (hyresintäkter och logistik)	***223 830***	***347 341***	***202 193***	***376 771***	***102 587***
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling inkl. omkostnader	-21 041	52 851	3 587	64 884	53 624
- logistikproduktion Järngrinden Logistikbyggnader	28 811	99	-	-	-
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	36 555	27 038	12 230	14 958	13 299
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	22 373	-8 011	43 365	9 650	1 869
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-1 540	-6 957	-3 473	2 183	-2 396
- produktion vindkraft **	-6 487	-11 312	-2 357	-324	-1 421
- värdeförändring finansiella instrument	-4 466	-896	-6 088	3 294	2 922
Summa resultat efter finansiella poster	**54 204**	**52 813**	**47 265**	**94 645**	**67 897**
Minoritetens andel av årets resultat	*522*	*146*	*393*	*6 711*	*-12*
Balansomslutning	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281	920 461
Redovisat eget kapital	974 347	935 140	874 356	826 323	484 638
Antal anställda ***	16	14	14	14	12
Soliditet	57,0%	65,0%	57,8%	71,9%	52,7%

* 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 2022–2024 genomgått större reparations- och underhållsåtgärder med bland annat byte av huvudlager. Verket är sedan mars 2025 åter i drift.

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

Järngrinden AB	2024	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning	860 242	828 549	766 201	720 909	454 607
Redovisat eget kapital	858 386	826 994	764 226	719 344	452 755
Antal anställda	4	3	3	3	3
Soliditet	99,8%	99,8%	99,7%	99,8%	99,6%

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER
I kraft av att vi nu har tre affärsområden är vår ambition att utöver bostadsutveckling även utveckla kommersiella lokaler. Vidare avser vi utöka vår portfölj av förvaltningsfastigheter genom förvärv. Regionerna kring Borås, Göteborg, Halland och Skåne, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiva och har en positiv befolkningsutveckling vilket gör att efterfrågan på bostäder och lokaler över tid bedöms vara positiv.

Utöver ovan nämnda pågående och närmast planerade produktion har bolaget en stark projektportfölj med ytterligare cirka 2 000 möjliga byggrätter i olika skeden.

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

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

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

Verksamheten i bolaget består bland annat av nyproduktion av bostäder i olika upplåtelseformer och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt garanterar slutkostnaden i färdigställda projekt. Vid årsskiftet pågick ingen bostadsproduktion varför det inte finns några väsentliga risker kopplat till ovan.

Järngrinden har i sin fastighetsförvaltande verksamhet enbart kommersiella lokaler med en hyresgästmix bestående av kontor, handel, industri/lager, livsmedel, hälsa, utbildning samt även kommunal och regional verksamhet, och detta kompletterat med god likviditet och soliditet, ger trygghet i en osäker tid.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	745 380 681
Årets resultat	31 391 735
Totalt	**776 772 416**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	776 772 416
Totalt	**776 772 416**

Koncernens totalresultat (KR)

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		8 025 873	264 553 457
Hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	64 063 493	52 938 649
Övriga intäkter		1 935 416	1 494 333
Nettoomsättning	6	**74 024 782**	**318 986 439**
Kostnader fastighetsutveckling		-1 724 465	-204 796 279
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-15 457 220	-12 636 056
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-29 194 695	-28 544 050
Avskrivningar och nedskrivningar vindkraftverk	14	-1 056 238	-5 205 550
Övriga externa kostnader		-18 334 639	-10 903 115
Rörelsekostnader		**-65 767 257**	**-262 085 050**
Rörelseresultat		**8 257 525**	**56 901 389**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	41 843 663	18 521 955
Finansnetto	30	-13 804 179	-13 703 623
Resultat före värdeförändringar		**36 297 009**	**61 719 721**
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	*13*	*36 554 874*	*27 037 505*
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	22 373 266	-8 010 951
Nyproduktion		*0*	*0*
Övriga		*22 373 266*	*-8 010 951*
Värdeförändring finansiella instrument	5	-4 466 022	-895 863
Resultat före skatt		**54 204 253**	**52 812 907**
Skatt på årets resultat	10	-6 777 162	202 961
Årets resultat		**47 427 091**	**53 015 868**
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		*521 907*	*145 988*
Hänförligt till moderföretagets ägare		*46 905 184*	*52 869 880*

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens balansräkning (KR)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		19 652 757	19 652 757
Summa immateriella anläggningstillgångar		**19 652 757**	**19 652 757**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter helägda	13	1 131 110 000	723 690 000
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		4 610 931	4 147 394
Vindkraftverk	14	16 745 522	13 651 919
Inventarier	14	3 440 175	3 929 389
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 155 906 628**	**745 418 702**
Nyttjanderätter	24	4 033 076	5 304 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12, 23	258 878 886	277 819 032
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	3 987 000	3 655 500
Fordringar hos intresseföretag	16	36 913 947	34 781 567
Summa finansiella anläggningstillgångar		**299 779 833**	**316 256 099**
Uppskjutna skattefordringar	21	5 560 909	5 229 044
Summa anläggningstillgångar		**1 484 933 203**	**1 091 861 381**
Omsättningstillgångar			
Nyproduktionsprojekt	15		
Exploateringsfastigheter		99 157 733	99 157 733
Pågående projekt		8 886 252	45 967 966
Andelar i bostadsrättsföreningar		18 785 000	3 500 000
Summa nyproduktionsprojekt		**126 828 985**	**148 625 699**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	11 003 221	2 920 589
Fordringar hos intresseföretag	16	959 588	1 084 447
Aktuell skattefordran	16	2 168 570	0
Övriga kortfristiga fordringar	16	989 721	1 461 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 17, 24	2 406 707	1 599 855
Summa kortfristiga fordringar		**17 527 807**	**7 066 429**
Likvida medel	16, 19	79 246 891	191 650 609
Summa omsättningstillgångar		**223 603 683**	**347 342 737**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 708 536 886**	**1 439 204 118**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens balansräkning (KR)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	20	81 613 130	81 613 130
Övrigt tillskjutet kapital		253 081 542	253 081 542
Balanserad vinst inkl. årets resultat		628 422 492	581 517 308
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**963 117 164**	**916 211 980**
Innehav utan bestämmande inflytande		*11 229 610*	*18 928 244*
Summa eget kapital		**974 346 774**	**935 140 224**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	22 821 222	16 535 227
Långfristiga räntebärande skulder	16, 22	535 087 861	363 041 903
Byggnadskreditiv	16, 22, 23	0	0
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	4 647 522	0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16, 22, 24	48 545 013	65 663 167
Summa långfristiga skulder		**611 101 618**	**445 240 297**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 22	73 201 000	22 938 810
Förskott från kunder	16	4 925 000	6 625 000
Leverantörsskulder	16, 25	2 151 265	2 649 067
Aktuell skatteskuld		0	809 966
Skulder till intresseföretag	16	414 540	0
Övriga kortfristiga skulder	16, 24	11 574 745	7 225 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 18	30 821 944	18 575 555
Summa kortfristiga skulder		**123 088 494**	**58 823 597**
Summa skulder		**734 190 112**	**504 063 894**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 708 536 886**	**1 439 204 118**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över förändringar i koncernens egna kapital (KR)

			Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				
	Not	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserat resultat inkl. årets resultat**	**Summa Eget kapital**	**Innehav utan bestämman-de inflytande**	**Totalt Eget kapital**
Ingående Eget kapital 1 januari 2023	20	**81 613 130**	**253 081 542**	**528 647 428***	**863 342 101**	**11 014 248**	**874 356 349**
Årets resultat				52 869 880	**52 869 880**	145 988	**53 015 868**
Aktieägartillskott					**0**	310 449	**310 449**
Ingående minoritetsintresse i förvärvad koncern					**0**	9 787 159	**9 787 159**
Utdelning minoritet					**0**	-2 329 600	**-2 329 600**
Summa totalresultat för året		**81 613 130**	**253 081 542**	**581 517 308**	**916 211 980**	**18 928 244**	**935 140 224**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					**0**		**0**
Utgående Eget kapital 31 december 2023		**81 613 130**	**253 081 542**	**581 517 308**	**916 211 980**	**18 928 244**	**935 140 224**
Ingående Eget kapital 1 januari 2024	20	**81 613 130**	**253 081 542**	**581 517 308**	**916 211 980**	**18 928 244**	**935 140 224**
Årets resultat				46 905 184	**46 905 184**	521 907	**47 427 091**
Aktieägartillskott					**0**	-7 316 540	**-7 316 540**
Utdelning minoritet					**0**	-904 000	**-904 000**
Summa totalresultat för året		**81 613 130**	**253 081 542**	**628 422 492**	**963 117 164**	**11 229 610**	**974 346 774**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					**0**		**0**
Utgående Eget kapital 31 december 2024		**81 613 130**	**253 081 542**	**628 422 492**	**963 117 164**	**11 229 610**	**974 346 774**

* I årsredovisningen har retroaktiv rättelse gjorts av ett fastighetsvärde med effekt att koncernens egna kapital korrigerats positivt med 7,7 mkr från och med 2022-12-31. Ändringen får samtidigt till följd att ingående värde på Exploateringsfastigheter justerats i koncernens balansräkning och not 15.

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden (KR)

	Not	**2024**	**2023**
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 257 525	56 901 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3 045 452	-50 512 688
Räntenetto	30	-13 804 179	-13 746 823
Erhållen utdelning	30	0	43 200
Betalda inkomstskatter		-3 851 691	-712 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-6 352 893**	**-8 027 839**
Förändring varulager		-18 635 000	-5 373 349
Förändring rörelsefordringar		-7 930 021	2 615 422
Förändring rörelseskulder		27 761 795	89 775 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5 156 119**	**78 989 711**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-215 535 461	-41 446 841
Investeringar i intresseföretag		-300 000	-2 930 000
Investeringar i fastigheter		-7 364 573	-59 463 928
Avyttring av dotterföretag		-381 916	41 290 904
Avyttring av intresseföretag		309 928	68 931
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	192 180
Uttag från intresseföretag		61 123 881	37 289 244
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-14 260 070	-11 441 000
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		15 279 962	3 176 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-161 128 249**	**-33 263 769**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Upptagna lån	28	245 424 500	126 234 333
Amortering av lån	28	-175 269 917	-22 176 858
Amortering av kortfristiga finansiella skulder	28	-8 053 393	-117 821 034
Tillskott från minoriteten		-7 316 540	310 449
Utdelning till minoriteten		-904 000	-2 329 600
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**53 880 650**	**-15 782 710**
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-112 403 718	29 943 232
Likvida medel vid årets början	19	191 650 609	161 707 377
Likvida medel vid årets slut		**79 246 891**	**191 650 609**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets resultaträkning (KR)

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	32	-10 457 832	-8 883 329
Övriga externa kostnader	33	-438 377	-792 004
Summa rörelsekostnader		**-10 896 209**	**-9 675 333**
Rörelseresultat		**-10 896 209**	**-9 675 333**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	-1 792 500	1 005 791
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	43	0	35 250 000
Finansnetto	44	33 500 189	27 933 761
Resultat efter finansiella poster		**20 811 480**	**54 514 219**
Bokslutsdispositioner	47	10 211 000	8 254 000
Resultat före skatt		**31 022 480**	**62 768 219**
Skatt på årets resultat	35	369 255	0
Årets resultat		**31 391 735**	**62 768 219**

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.
Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets balansräkning (KR)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 36, 45, 46	205 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	37	7 780 000	7 780 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	38	3 805 500	5 448 000
Uppskjutna skattefordringar	39	2 769 255	2 400 000
Fordringar hos koncernföretag	42	559 054 943	397 972 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		**779 309 698**	**599 500 810**
Summa anläggningstillgångar		**779 309 698**	**599 500 810**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	42	35 181 767	138 550 148
Fordringar hos intresseföretag		460 000	510 000
Övriga kortfristiga fordringar		244 313	341 420
Summa kortfristiga fordringar		**35 886 080**	**139 401 568**
Likvida medel	40	45 046 418	89 646 200
Summa omsättningstillgångar		**80 932 498**	**229 047 768**
SUMMA TILLGÅNGAR		**860 242 196**	**828 548 578**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets balansräkning (KR)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4		
Eget kapital			
Aktiekapital	41	81 613 130	81 613 130
Överkursfond		253 081 542	253 081 542
Balanserad vinst inkl. årets resultat		523 690 874	492 299 139
Summa eget kapital		**858 385 546**	**826 993 811**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 595	45 150
Aktuell skatteskuld		86 143	0
Övriga kortfristiga skulder		506 084	500 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48	1 151 828	1 009 588
Summa kortfristiga skulder		**1 856 650**	**1 554 767**
Summa skulder		**1 856 650**	**1 554 767**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**860 242 196**	**828 548 578**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital (KR)

		Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående Eget kapital per 1 januari 2023	41	**81 613 130**	**253 081 542**	**429 530 919**	**764 225 592**
Årets resultat och tillika totalresultat				62 768 219	62 768 219
Utdelning extra bolagsstämma					0
Utgående Eget kapital per 31 december 2023		**81 613 130**	**253 081 542**	**492 299 138**	**826 993 811**

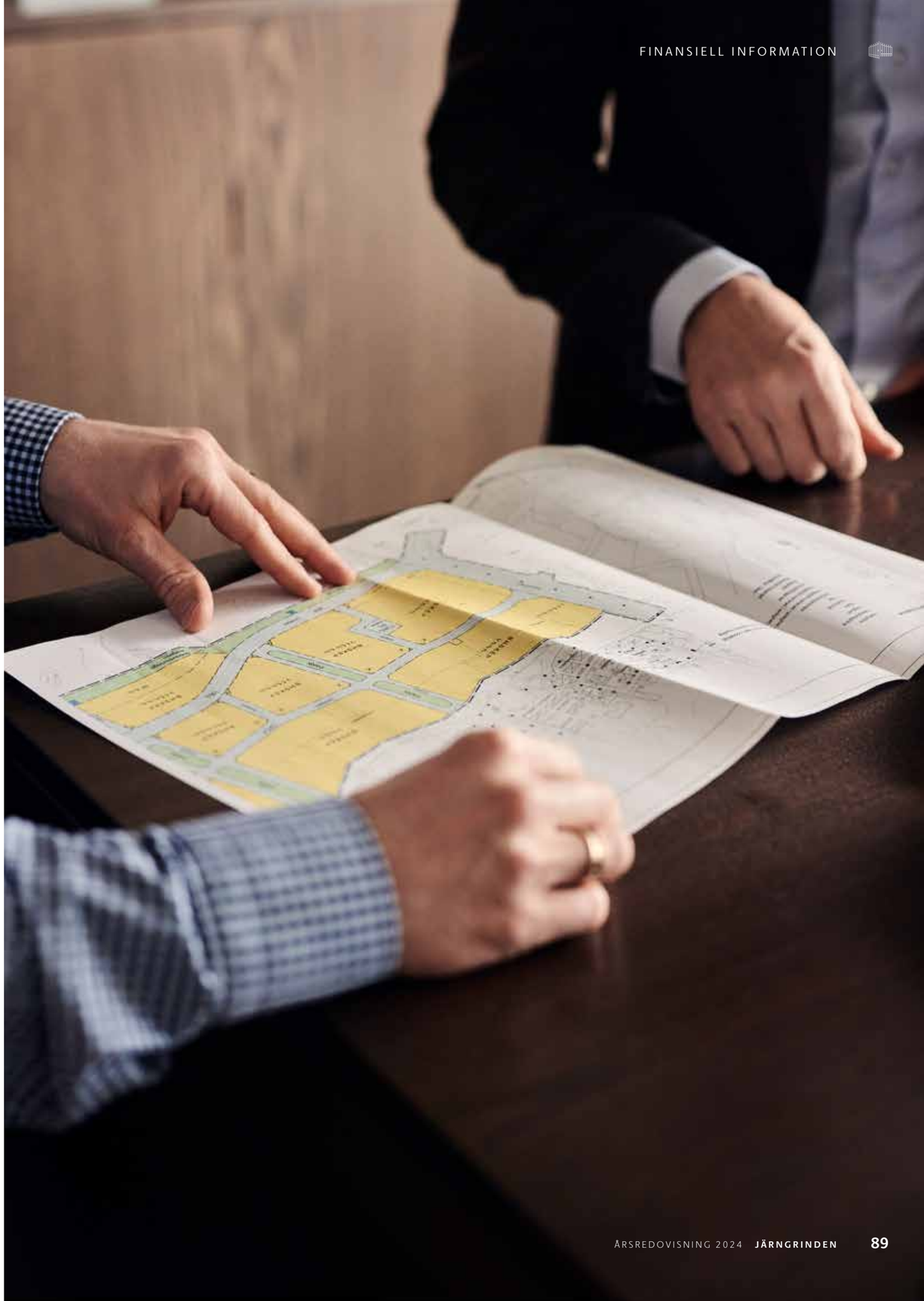
		Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående Eget kapital per 1 januari 2024	41	**81 613 130**	**253 081 542**	**492 299 138**	**826 993 811**
Årets resultat och tillika totalresultat				31 391 735	**31 391 735**
Utdelning extra bolagsstämma					**0**
Utgående Eget kapital per 31 december 2024		**81 613 130**	**253 081 542**	**523 690 873**	**858 385 546**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets rapport över kassaflöden (KR)

	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 896 208	-9 675 333
Räntenetto	44	3 357 436	2 331 590
Betald inkomstskatt		-108 336	-85 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-7 647 108**	**-7 428 801**
Förändring rörelsefordringar		63 332 107	628 485
Förändring rörelseskulder		410 219	-212 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**56 095 218**	**-7 013 247**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-192 945 000	0
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		57 000 000	1 395 791
Erhållna utdelningar		35 250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-100 695 000**	**1 395 791**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-44 599 782	-5 617 456
Likvida medel vid årets början	40	89 646 200	95 263 656
Likvida medel vid årets slut		**45 046 418**	**89 646 200**

Noterna på sidorna 95 till 136 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Noter

Koncernens tilläggsupplysningar

Not 1	Allmän information	91
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	91
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	96
Not 4	Finansiell riskhantering	97
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	99
Not 6	Nettoomsättning	101
Not 7	Hyresintäkter	101
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	102
Not 9	Ersättningar till revisorerna	103
Not 10	Inkomstskatt	104
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	105
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	106
Not 13	Förvaltningsfastigheter	110
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	113
Not 15	Nyproduktionsprojekt	114
Not 16	Finansiella instrument per kategori	115
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116
Not 19	Likvida medel	117
Not 20	Aktiekapital	117
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	117
Not 22	Upplåning	118
Not 23	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	119
Not 24	Leasing	119
Not 25	Närstående	120
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	121
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	122
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	122
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	123
Not 30	Finansnetto	123
Not 31	Händelser efter balansdagen	124

Moderbolagets noter

Not 32	Ersättningar till anställda m.m	125
Not 33	Ersättningar till revisorerna	126
Not 34	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggninstillgångar	126
Not 35	Skatt på årets resultat	126
Not 36	Andelar i koncernföretag	127
Not 37	Andelar i intressebolag	128
Not 38	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	128
Not 39	Uppskjuten skatt	129
Not 40	Likvida medel	129
Not 41	Aktiekapital	129
Not 42	Närstående	130
Not 43	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	130
Not 44	Finansnetto	131
Not 45	Eventualförpliktelser	131
Not 46	Ställda säkerheter	131
Not 47	Bokslutsdispositioner	132
Not 48	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132
Not 49	Händelser efter balansdagen	132

Koncernens tilläggsupplysningar

Not 1
Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Järngrinden AB (moderföretaget) med org.nr 556645-7221 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Borås. Adressen till huvudkontoret är BOX 926, 501 10 Borås.

Koncernens huvudinriktning är projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler samt att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 11:e april 2025 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

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

Not 2
Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

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

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

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten ”Resultat från andelar i koncernföretag”.

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

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

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

Bokslutsdispositioner
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

2.2 KONCERNREDOVISNING

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

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

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

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

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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

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

Joint ventures
Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden (se nedan).

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

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

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

2.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

(b) Inventarier
Inventarier utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Inventarier; 5 år – 10 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

(c) Vindkraftverk
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstid tillämpas:

- Drivlina, generator, torn, fundament, nacelle-kåpa och övrigt skydd; 20 år
- Rotor, styrsystem, elektronik, transformator och huvudlager; 15 år

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

2.4 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

2.5 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9, de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

2.7 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.8 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden endast banktillgodohavanden. Redovisade banktillgodohavanden avser likvida medel i helägda dotterbolag samt kontrollerade bostadsrättsföreningar, men ej likvida medel i intressebolag. Härutöver tillkommer beviljad outnyttjad checkkredit.

2.9 AKTIEKAPITAL

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.10 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

2.11 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.13 INTÄKTSREDOVISNING

Järngrinden har huvudsakligen tre intäktsflöden. Dessa är (1) försäljning av bostadsrättsprojekt till konsumenter, (2) försäljning av förvaltningsfastigheter (hyresbostäder och kommersiellt) till investerare och (3) hyresintäkter (se 2.14 Leasing).

Intäktsstandarden (IFRS 15) är uppbyggd på en femstegsmodell som behandlar alltifrån kundavtalet (steg 1) till när intäkten ska redovisas (steg 5).

Steg 1 – Identifiera kontrakt
Beroende på vilket intäktsflöde som Järngrinden analyserar kan detta vara ett kundavtal med en privatperson eller med en investerare.

Steg 2 – Identifiera de olika åtagandena
Kundavtalen som tecknas i steg 1 genererar en tillgång och en skuld hos Järngrinden. Järngrinden har ett distinkt prestationsåtagande och det är att leverera en bostad, de olika delmomenten i den processen ses inte som separata distinkta prestationsåtaganden.

Steg 3 – Fastställa transaktionspriset
Transaktionspriset är ett fastpris som finns angivet i kundavtalet. Enligt avtalet som tecknas i steg 1 ska kunderna betala in angivna förskott vid olika tidpunkter. Storleken och tidpunkten på förskotten skiljer sig mellan olika projekt. Förskottet är villkorat av att Järngrinden slutför sitt prestationsåtagande vilket innebär att det inte påverkar bedömningen gällande att det finns ett distinkt prestationsåtagande.

Steg 4 – Fördela transaktionspriset
Detta steg är inte applicerbart eftersom Järngrinden endast har ett prestationsåtagande.

Steg 5 – Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt
Järngrinden redovisar en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt vilket det är när bolaget har överfört kontrollen till köparen. Detta innebär att prestationsåtagande uppfylls vid en given tidpunkt vilket innebär att även intäkten redovisas vid en given tidpunkt. Detta gäller samtliga intäktsflöden.

Bostadsrättsprojekt för konsumenter
Järngrindens affärsmodell vid försäljning av bostadsrätter innebär att bolaget tecknar ett avtal med respektive bostadsrättsförening om uppförandet av bostaden. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader under posten Pågående projekt. Intäkter redovisas när bostadsrätterna är färdiga och tillträde har skett (nyckelöverlämning).

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

Hyresintäkter
Hyresintäkter härstammar från koncernens förvaltningsfastigheter och redovisas löpande för den period lokaler nyttjas (se 2.14 Leasing).

2.14 LEASING

Koncernen leasar i huvudsak lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:
- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:
- den initiala värderingen av leasingskulden.
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i rapporten över totalresultat.

Optioner att förlänga och säga upp avtal
Option att förlänga avtal finns i koncernens leasingavtal gällande lokalförhyrning.

Koncernen som leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra samt tillkommande fastighetstjänster som inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och eventuella tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

2.15.1 Kortfristiga ersättningar
Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i balansräkningen.

2.15.2 Ersättningar efter avslutad anställning
Koncernföretagen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare

perioder. Avgifterna redovisas som kostnad i periodens resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under perioden.

2.16 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

Järngrindens nyproduktionsprojekt delas upp på:
- Exploateringsfastigheter
- Pågående projekt
- Andelar i bostadsrättsföreningar

När ett byggprojekt startas sker en omklassificering från exploateringsfastighet till pågående projekt. För att se fördelningen mellan de tre olika klassificeringarna se not 15.

2.16.1 Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheterna består av mark- och byggrätter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Fastigheter med uthyrda byggnader klassificeras som exploateringsfastigheter om avsikten med ägande är att fastigheten ska rivas eller byggas om. Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn till om projektutveckling ska ske eller om de ska säljas vidare. En investeringskalkyl ligger alltid till grund för värderingen av mark och byggnader med syfte att utvecklas. Kalkylen uppdateras löpande kopplat till förändringar i försäljningspris och kostnadsutvecklingen på marknaden men om behov uppstår kan även andra parametrar vägas in. I de fall positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall Järngrinden äger mark eller fastigheter sker aktivering löpande av utvecklingskostnader.

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

2.16.3 Andelar i bostadsrättsföreningar
Koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man producerat bostäder. I förekommande fall redovisas dessa inköpta och ägda lägenheter som andelar i bostadsrättsföreningar.

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

Not 3
Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till antingen anskaffningsvärde eller verkligt värde. Järngrinden har valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket fastställts av externt värderingsföretag (Newsec Advice AB) baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Not 13 Förvaltningsfastigheter innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av Brf-projekt
Järngrinden har konsoliderat samtliga bostadsföreningar vilket innebär att det inte föreligger någon extern motpartsrisk innan slutkunden har tecknat något avtal. Detta innebär således att intäktsredovisningen sker när bostäderna är färdigställda och slutkunden har tillträtt.

Värdering av nyproduktionsprojekt
Järngrinden värderar bolagets nyproduktionsprojekt till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet har sin grund i ett antal antagande vilka innefattar bland annat försäljningspriser, produktionskostnader, avkastningskrav och hyresnivåer. Järngrinden följer löpande marknadsutvecklingen och prövar löpande tidigare antagande. Förändringen mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärdet är ofta marginellt. Om det sker en förändring i de tidigare antagandena kan detta leda till nedskrivning.

Garantiåtagande
Vid utgången av 2024 uppgick garantiavsättningarna till 0 kr (0 kr). Koncernen utfäster inga garantier för färdigställda projekt. Garantiåtaganden åligger entreprenören inom respektive entreprenadåtagande.

Borgensåtagande och garantiförpliktelser, rättstvister mm.
Vid utgången av 2024 förelåg inga rättstvister.

Känslighetsanalys- och riskanalys
Järngrinden analyserar sina respektive projekts risker utifrån säljförutsättningar, entreprenadrisk samt likviditetsrisk. Vidare simuleras risker och effekter på koncernnivå utifrån tänkbara scenarion för projekten.

Järngrinden följer också noggrant den marknad koncernen verkar på. Projektportföljen utvärderas alltid mot den allmänna konjunkturen, ränteutvecklingen och förutsättningarna för hushållens bostadsfinansiering. Analysen ligger till grund för bland annat val av upplåtelseform och projekttidpunkt, så att projektet uppnår en godtagbar risk.

Not 4
Finansiell riskhantering

4.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens externa finansiering utgörs av banklån. Det förekommer ingen obligationsfinansiering med tillhörande likviditets- och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

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

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

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

Instrument som används av koncernen
De i dotterbolag utestående ränteswapparna, täcker 47,1% (0,0%) av det rörliga utestående lånekapitalet per 2024-12-31.
Känslighetsanalys

Derivatinstrument – ränteswappar	2024-12-31
Redovisat belopp	-4 647 522
Nominellt belopp	280 000 000
Förfallotidpunkt	2029-07-26

Derivatinstrument – ränteswappar	2023-12-31
Redovisat belopp	0
Nominellt belopp	0
Förfallotidpunkt	-

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 594 188 861 kronor (376 474 313 kr) och koncernens likvida medel till 79 246 891 kronor (191 650 609 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 485 472 kr (+/- 941 186 kr).

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

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar/hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade hyresgäster.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar/hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

(c) Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande för såväl koncernen som helhet som för respektive projekt. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande dotterföretag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, tillgängliggörs Koncernens likviditetsutrymme. Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 79,2 mkr (191,7 mkr). Outnyttjad checkkredit tillkommer om 15,0 mkr (15,0 mkr).

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. Kassaflödena avser skuldernas amorterings- och slutförfallostruktur exklusive räntebetalningar. Ränteswappar som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet med dess verkliga värden och avtalsenliga slutförfallotidpunkt.

Per 31 december 2024	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut (exkl. byggnadskreditiv)	28 827 250	406 352 276	106 843 085	57 328 750	8 937 500	608 288 861	608 288 861
Leasingskulder	459 625	1 378 874	404 548	441 632	1 123 315	3 807 994	3 807 994
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	0	0	4 647 522	0	4 647 522	4 647 522
Leverantörsskulder	2 151 265	0	0	0	0	2 151 265	2 151 265
Övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig leasingskuld)	0	16 275 518	0	0	30 300 000	46 575 518	46 575 518
Övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig leasingskuld)	6 418 551	3 317 695	0	0	0	9 736 246	9 736 246
Summa	**37 856 691**	**427 324 363**	**107 247 633**	**62 417 904**	**40 360 815**	**675 207 406**	**675 207 406**

4.2 HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av nettoskuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

	31 december 2024	31 december 2023
Total upplåning (not 22)	654 864 379	448 388 684
Avgår: likvida medel	-79 246 891	-191 650 609
Nettoskuld	575 617 488	256 738 075
Eget kapital	974 346 774	935 140 224
Totalt kapital	1 549 964 262	1 191 878 299
Nettoskuldsättningsgrad	**59,1%**	**27,5%**

Not 5

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Följande tabeller visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Noterade aktier	3 534 000			**3 534 000**
Onoterade aktier			453 000	**453 000**
Summa finansiella tillgångar	**3 534 000**	**0**	**453 000**	**3 987 000**

Finansiella skulder 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Ränteswappar		4 647 522		**4 647 522**
Summa finansiella skulder	**0**	**4 647 522**	**0**	**4 647 522**

Följande tabeller visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023.

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

Finansiella skulder 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Ränteswappar				**0**
Summa finansiella skulder	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 5 (forts.)

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar;

- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.
- Värdering av onoterade andelar värderas genom ledningens uppföljning och bedömning. Om förändringar i det underliggande bolagets verksamhet har skett som bedöms påverka andelarnas värde, justeras värdeförändringen via resultatet. Vid bokslutstillfällena 2024-12-31 och 2023-12-31 bedöms andelarnas värde oförändrade.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3
Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2024-01-01 – 2024-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2024-01-01	**0**	**303 000**	**303 000**
Förvärv	0	150 000	**150 000**
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	**0**
Utbetalning	0	0	**0**
Utgående balans	0	453 000	**453 000**
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut	**0**	**0**	**0**
Utgående balans 2024-12-31	**0**	**453 000**	**453 000**

Finansiella instrument i nivå 3
Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2023-01-01 – 2023-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2023-01-01	**0**	**303 000**	**303 000**
Förvärv	0	0	**0**
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	**0**
Utbetalning	0	0	**0**
Utgående balans	0	303 000	**303 000**
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut.	**0**	**0**	**0**
Utgående balans 2023-12-31	**0**	**303 000**	**303 000**

Indata vid värdering till verkligt värde i nivå 3 och värderingsprocessen
Villkorad köpeskilling: Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet.

Onoterade aktier: Koncernen har ett mindre onoterat aktieinnehav i InkInvest AB. Bolaget är ett investeringsbolag på initiativ av åtta lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen sedan 2019 ett mindre onoterat aktieinnehav i Parkhallen i Borås AB.

Not 6

Nettoomsättning

Intäkter från externa kunder	2024	2023
Fastighetsutveckling	8 025 873	264 553 457
Hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	64 063 493	52 938 649
Övriga intäkter	1 935 416	1 494 333
Summa	**74 024 782**	**318 986 439**

Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. I beloppet ingår även debiterade projektutvecklingskostnader till delägda projekt avseende kostnader från egen organisation samt externa konsulter.

Not 7

Hyresintäkter

Nedan visas koncernens ägda andel av hyresintäkter från hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Flertalet fastigheter förvaltas genom intressebolag, varför koncernens redovisade hyresintäkter kan skilja sig väsentligt från koncernens sammanlagda hyresintäkter från hel- och delägda bolag. För att få en rättvisande bild av koncernens totala hyresintäkter återspeglar noten därför både hyresintäkter som i koncernen presenteras som hyresintäkter på egen rad i koncernens resultaträkning, samt hyresintäkter som redovisas inom ramen för intressebolag på raden "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures".

Det jämförbara fastighetsbeståndets växande hyresintäkter förklaras av nytecknade hyresavtal, omförhandlingar och hyreshöjningar. Under året har två helägda förvaltningsfastigheter förvärvats vilka genererat hyresintäkter under delar av året. På helårsbasis genererar dessa nyförvärv hyresintäkter om cirka 29 mkr.

	2024			2023		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Utveckling Hyresintäkter						
Jämförbart bestånd	57 536 665	27 625 657	85 162 322	52 938 649	27 343 990	80 282 639
Förvärvade fastigheter	6 526 828	0	6 526 828	0	0	0
Sålda fastigheter	0	0	0	0	1 545 745	1 545 745
Hyresintäkter	**64 063 493**	**27 625 657**	**91 689 150**	**52 938 649**	**28 889 735**	**81 828 384**

	2024			2023		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori						
Kontor	11 630 867	3 887 804	15 518 671	11 119 859	3 937 041	15 056 900
Handel	20 082 980	14 245 315	34 328 294	15 784 709	14 009 893	29 794 601
Bostäder	0	0	0	0	1 545 745	1 545 745
Övrigt	32 349 646	9 492 539	41 842 185	26 034 081	9 397 058	35 431 139
Hyresintäkter	**64 063 493**	**27 625 657**	**91 689 150**	**52 938 649**	**28 889 735**	**81 828 384**

Av årets totala hyresintäkter om 91 689 150 kronor (81 828 384 kr) ingår variabla hyresintäkter om 1 415 754 kronor (1 352 631 kr).
Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

Not 7 (forts.)

Hyresintäkter

Kontrakterade framtida hyresintäkter
Samtliga hyreskontrakt där koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal, med koncernen som leasegivare. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9-12 månader. Bostadshyresavtal, i förekommande fall, löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende koncernens hel- och delägda förvaltningsfastigheter fördelas enligt nedan. Beloppen avser indexerad bashyra exklusive eventuella tillägg.

	2024-12-31			2023-12-31		
	Helägda fastigheter	**Delägda fastigheter**	**Totalt**	**Helägda fastigheter**	**Delägda fastigheter**	**Totalt**
Minimileaseavgifter						
Inom 1 år	80 676 347	23 636 305	104 312 652	54 194 253	22 687 382	76 881 635
Mellan 1 och 5 år	168 015 307	69 260 512	237 275 819	65 602 494	73 054 212	138 656 706
Mer än 5 år	23 880 685	23 023 474	46 904 159	2 330 693	26 564 754	28 895 447
Summa	**272 572 339**	**115 920 290**	**388 492 629**	**122 127 440**	**122 306 347**	**244 433 787**

Not 8

Ersättningar till anställda, m.m.

	2024	**2023**
Löner och andra ersättningar	12 438 434	11 894 650
Sociala avgifter	4 621 822	4 434 880
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 332 107	2 210 930
Summa ersättningar till anställda	**19 392 363**	**18 540 460**

	2024		**2023**	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 460 188	1 939 538	3 327 510	1 757 076
	(0)	(848 364)	(69 294)	(711 573)
Övriga anställda	8 978 246	5 014 391	8 567 140	4 888 734
	(1 226 899)	(1 483 743)	(442 701)	(1 499 357)
Koncernen totalt	**12 438 434**	**6 953 929**	**11 894 650**	**6 645 810**

Not 8 (forts.)

Ersättningar till anställda, m.m.

Antalet anställda på balansdagen	**2024**	**2023**
Kvinnor	4	4
Män	9	9
Summa	**13**	**13**

	2024		**2023**	
Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	**Antal på balansdagen**	**Varav män**	**Antal på balansdagen**	**Varav män**
Ledande befattningar	**8**	**8**	**7**	**7**
Varav styrelseledamöter	*7*	*7*	*6*	*6*
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	*1*	*1*	*1*	*1*

Not 9

Ersättningar till revisorerna

Ersättning till revisorerna	**2024**	**2023**
PwC		
– Revisionsuppdraget	1 636 608	1 348 640
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	82 000	58 875
– Skatterådgivning	346 486	587 500
– Övriga tjänster	357 065	33 310
Summa	**2 422 159**	**2 028 325**

Not 10
Inkomstskatt

Redovisad skatt i resultaträkningen	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-823 033	-81 384
Summa aktuell skatt	**-823 033**	**-81 384**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	-5 954 129	284 345
Summa uppskjuten skatt	**-5 954 129**	**284 345**
Inkomstskatt	**-6 777 162**	**202 961**

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2024	2023
Resultat före skatt	**54 204 253**	**52 812 907**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (20,6 %)	-11 166 076	-10 879 459
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	10 339 235	23 633 383
Ej avdragsgilla kostnader	-3 407 228	-11 720 729
Förändring av underskottsavdrag	-2 270 638	-861 171
Skatt hänförligt till tidigare år	-272 455	30 937
Skattekostnad	**-6 777 162**	**202 961**

Vägd genomsnittlig skattesats var 12,5% för räkenskapsåret 2024 (-0,4%).

Not 11
Innehav och investeringar i dotterföretag

Samtliga dotterföretag som direktägs av moderföretaget Järngrinden AB finns specificerade i moderföretagets tilläggsupplysningar not 36. I koncernen ingår följande koncernföretag per den 31 december 2024:

Namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Projektutveckling AB	556655–9281	Borås	100
Järngrinden Fastighets AB	556872–7860	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751–1513	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740–0899	Borås	100
Lilla Bro i Borås Fastighets AB	556821–3689	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018–6432	Borås	100
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688–2977	Göteborg	100
J.G Fastighets AB	556655–7541	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755–3887	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902–0414	Borås	100
Braconierska villan AB	559070–2147	Borås	100
Rundgången Fastighet AB	556745–0332	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383–3253	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389–0485	Borås	96
Fastighets AB Målerifabriken	556941–1886	Göteborg	96
Fastighets AB Överås	556292–0750	Göteborg	96
Fastighets AB Elfabriken	556963–1863	Göteborg	96
Fastighets AB Sandfabriken	556775–3271	Härryda	96
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389–0477	Borås	96
Fastighets AB Träfabriken	556932–6381	Göteborg	96
Fastighets AB Trollfabriken	556946–0016	Härryda	96
Orgelfabriken Fastighets AB	556867–6067	Härryda	96
Järngrinden Skruven AB	559446–9370	Borås	96
Byttorpshörn 2 AB	556759–1697	Borås	96
Fjädern i Borås AB	556796–2799	Borås	96
Rotorn Fastigheter AB	559393–3285	Göteborg	96
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402–9588	Borås	96
Vindspelet 6 i Borås AB	556829–8433	Borås	96
Projekthus 55 AB	556973–5581	Borås	96
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360–4290	Borås	96
Projekthus 70 AB	559346–1683	Borås	96
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207–9155	Bollebygd	96
Sjöbolängan i Borås AB	559311–2120	Borås	96
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825–1937	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374–7834	Borås	96
Nufast AB	556263–6125	Mark	96
Hagtornen 10 i Borås AB	556992–0829	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392–4631	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150–9848	Borås	91
Mölndalstappen AB	559049–6146	Göteborg	91
Laustea Intressenter AB	559396–6178	Stockholm	78
Varbergsponden AB	559264–2150	Göteborg	73

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

Under räkenskapsåret 2024 har koncernen förvärvat dotterföretagen Vindspelet 6 i Borås AB och Järngrinden Skruven AB. Under räkenskapsåret har dotterföretagen Halmstad Tegelbruk Handel AB avvecklats och Igladammen Förvaltning AB avyttrats.

Not 12

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2024.
De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen.
Ägarandelen är densamma som röstandelen.

Det redovisade värdet har förändrats enligt följande:	2024-12-31	2023-12-31
Ingående andel	277 819 032	241 521 086
Aktieägartillskott	300 000	53 405 000
Återförda aktieägartillskott	-38 753 881	-37 289 244
Förvärv	0	25 000
Försäljningar	-308 389	-108 241
Andel av årets resultat efter skatt	41 842 124	20 265 431
Utdelning	-22 370 000	0
Omklassificering	350 000	0
Utgående andel	**258 878 886**	**277 819 032**

Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2024	Ägarandel % 2023	Karaktären av företagets förbindelse
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Sotenäs	50	50	Joint venture
Mark & Exploatering i Borås AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Breared AB	Svenljunga	50	50	Joint venture
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
GenJärn Borås Holding AB	Stockholm	50	50	Joint venture
JärnSpiran Holding AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Bergdalen AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Tegelbrukstäppet AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Svenljunga	48	48	Intresseföretag
Laustea AB	Stockholm	38,88	38,88	Intresseföretag
CFJ Kontraktsbolag AB	Borås	0	50	Joint venture
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	0	33,33	Intresseföretag

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	35 376 106	7 558 917
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	1 693 540	3 418 923
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	1 995 843	2 062 666
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	118 408 352	116 633 804
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	48 912 616	46 862 192
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	2 550 427	2 638 704
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	255 087	22 681 118
Tegelbrukstäppet AB	Kapitalandelsmetoden	6 790 986	6 778 342
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Kapitalandelsmetoden	16 495 556	16 512 573
Laustea AB	Kapitalandelsmetoden	26 400 373	52 287 003
CFJ Kontraktsbolag AB	Kapitalandelsmetoden	0	271 754
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	0	113 035
Andelar i intressebolag		**258 878 886**	**277 819 032**

Åtaganden och eventualförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures	2024	2023
Åtaganden– joint ventures		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser – intresseföretag		
Andel av eventualförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	43 475 580	97 677 530
	43 475 580	**97 677 530**

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag och joint venture

Nedan tabell visar finansiell information i sammandrag för joint venture-bolag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-bolag och inte Järngrinden AB:s andel av dessa belopp. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Tillgångarna i koncernen Pallas 1 Fastighets AB består dels av en kommersiell fastighet med hyresintäkter som redovisas nedan och dels en påbörjad projektfastighet, Pallas Tower. Nedlagda kostnader i projektfastigheten Pallas Tower uppgår till ca 68 mkr.

Anläggningstillgångarna i koncernen GenJärn Borås Holding AB består av två kommersiella fastigheter med hyresintäkter som redovisas nedan. Fastigheterna innehåller dessutom utvecklingsbar mark för bostäder.

Not 12 (forts.)

Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
Balansräkning i sammandrag	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Anläggningstillgångar	446 887 065	452 191 476	248 941 680	250 184 956
Omsättningstillgångar	83 259 275	84 147 748	15 012 534	10 094 625
Summa Tillgångar	**530 146 340**	**536 339 224**	**263 954 214**	**260 279 581**
Långfristiga skulder	239 849 540	249 849 540	113 268 333	116 193 333
Kortfristiga skulder	48 282 159	49 605 617	20 274 374	18 428 589
Avsättningar	5 197 939	3 616 460	32 586 276	31 933 275
Summa Skulder	**293 329 638**	**303 071 617**	**166 128 983**	**166 555 197**
Nettotillgångar	**236 816 702**	**233 267 607**	**97 825 231**	**93 724 384**
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari	233 267 607	236 351 633	93 724 384	95 655 801
Förändring aktieägartillskott	0	0	0	0
Resultat för perioden	3 549 095	-3 084 026	4 100 848	-1 931 416
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	**236 816 703**	**233 267 607**	**97 825 231**	**93 724 384**
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	118 408 352	116 633 804	48 912 616	46 862 192
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	**118 408 352**	**116 633 804**	**48 912 616**	**46 862 192**

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
Totalresultat i sammandrag	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Intäkter	31 278 379	35 553 823	20 715 022	20 145 703
Rörelsekostnader	-7 629 052	-12 221 754	-5 489 419	-4 927 063
Driftnetto	**23 649 327**	**23 332 069**	**15 225 603**	**15 218 640**
Administrationskostnader	-1 035 395	-719 521	-621 256	-801 056
Rörelseresultat	**22 613 932**	**22 612 548**	**14 604 347**	**14 417 584**
Värdeförändring fastighet	-2 317 012	-10 100 635	-1 063 001	-8 541 123
Finansiella kostnader	-15 119 689	-14 702 349	-7 277 161	-7 101 438
Resultat för perioden	**5 177 231**	**-2 190 436**	**6 264 185**	**-1 224 977**
Skatt och uppskjuten skatt	-1 628 136	-893 590	-2 163 337	-706 439
Summa resultat	**3 549 095**	**-3 084 026**	**4 100 848**	**-1 931 416**

Finansiell information i sammandrag för resterande intresseföretag och joint ventures

Utöver innehaven i intresseföretagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett flertal övriga intresseföretag, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2024	**2023**
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	91 557 918	114 323 036
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	38 018 692	21 029 676
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**38 018 692**	**21 029 676**

Totalresultat från kvarvarande verksamheter härstammar i huvudsak från resultat från projektutvecklings- och entreprenadverksamhet i intressebolag, varpå resultaten kan variera över tid utifrån projektaktivitet i allmänhet och resultatavräkningsmetod i synnerhet.

Not 13

Förvaltningsfastigheter

Järngrinden redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Helägda förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen som "Förvaltningsfastigheter helägda" och förändringar i helägda förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i rapporten över totalresultat som "Värdeförändringar helägda förvaltningsfastigheter". Förändringar i delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde ingår i "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures".

Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2024-12-31 av 27 helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 6 genom intressebolag, vilka i allt väsentligt hyrs ut till bolag som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandel, samhällsfunktioner, kontor, handel, industri/lager och restaurang. Koncernen innehar också förvaltningsfastigheter som i dagsläget inte genererar hyresintäkter, men som förväntas ge avkastning på sikt genom utveckling för intern förvaltning. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen ingår i förekommande fall även byggrätter där avsikten är att uppföra nya och/eller utveckla befintliga förvaltningsfastigheter. Potentiella byggrätter som förutsätter ett alternativt nyttjande av fastigheten (exempelvis byggrätter som fordrar rivning av befintlig kassaflödesgenererande byggnad) är dock inte separat externvärderade utan upptas till sitt bedömda marknadsvärde utifrån fastighetens befintliga användning. Av nedanstående tabell framgår förändringen av de helägda förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	723 690 000	726 010 000
Förvärv av fastigheter	382 500 000	0
Investeringar i befintliga fastigheter	2 546 734	4 408 603
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	0	786 605
Justering av förvärv	0	495 743
Värdeförändring netto	22 373 266	-8 010 951
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	**1 131 110 000**	**723 690 000**
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	379 600 000	380 400 000
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	**1 510 710 000**	**1 104 090 000**

Anläggningstillgångar som ställts som säkerhet
Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 431 193 000 kronor (389 693 000 kronor). Se även not 23 *Ställda säkerheter.*

Väsentliga åtaganden
Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar. Koncernen har per 2024-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.

Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten	Aktuell intjäningsförmåga 2025-03-31	2024	2023
Hyresintäkter	117 600 000	91 689 150	80 282 639
Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter	99 700 000	*64 063 493*	*52 938 649*
Fastighetskostnader	-26 800 000	-22 787 173	-20 267 448
Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter	-22 200 000	*-15 457 220*	*-12 636 056*
Driftöverskott	**90 800 000**	**68 901 977**	**60 015 191**
Överskottsgrad	*77%*	*75%*	*75%*
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4 800 000	-4 757 344	-4 235 209
Rörelseresultat	**86 000 000**	**64 144 633**	**55 779 982**
Finansnetto	-34 000 000	-27 589 760	-28 742 477
Förvaltningsresultat	**52 000 000**	**36 554 873**	**27 037 505**
Värdeförändringar	0	20 833 260	-14 967 956
Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter	0	*22 373 266*	*-8 010 951*
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	**52 000 000**	**57 388 133**	**12 069 549**

Se not 7 *Hyresintäkter* avseende hyresintäkternas fördelning, samt framtida kontrakterade hyresintäkter.

Beräkning av verkligt värde
Värderingsmetod och antaganden
Värdering av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter har utförts av externt värderingsföretag. Newsec Advice AB har likt tidigare år anlitats för uppdraget. Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Värdena har bedömts med stöd av marknadsanpassade kassaflödeskalkyler i vilken man genom simulering av framtida intäkter och kostnader analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner för likvärdiga objekt på fastighetsmarknaden. Vid bedömningen av en fastighets intjäningsförmåga har utöver ett inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktig vakans bedöms individuellt per fastighet, vilket slår genom i takt med att avtalen löper ut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, prognos och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

Nedan avsedda värderingsobjekt innefattar hel- och delägda förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Samtliga fastigheter är belägna i västra Sverige. Fastigheterna är av olika kategorier. Inga bostadsfastigheter innehas per 2024-12-31.

Not 13 (forts.)

Förvaltningsfastigheter

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	Intervall	Viktat medelvärde
Hyresintäkter kr/kvm	328 – 3 727	1 564
Vakans	4,1% – 14,3%	5,2%
Fastighetskostnader kr/kvm	16 – 621	307

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,8% – 7,7%	6,4%
Diskonteringsränta	7,0% – 9,7%	8,4%

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-40 350 000 / +47 150 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-39 250 000 / +41 450 000
Marknadshyra	+/- 5%	+55 000 000 / -55 000 000
Långsiktig vakans	+/- 5%	-15 600 000 / +15 600 000

Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not *3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

Not 14

Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	Vindkraftverk
Per 31 december 2022		
Anskaffningsvärde	7 680 368	46 138 750
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-3 356 433	-27 281 281
Redovisat värde	**4 323 936**	**18 857 469**
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	4 323 936	18 857 469
Årets anskaffningar	80 000	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-474 547	-1 205 550
Årets nedskrivningar	0	-4 000 000
Utgående redovisat värde	**3 929 389**	**13 651 919**
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	7 760 368	46 138 750
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-3 830 980	-32 486 831
Redovisat värde	**3 929 389**	**13 651 919**
Räkenskapsåret 2024		
Ingående redovisat värde	3 929 389	13 651 919
Årets anskaffningar	0	4 149 841
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-489 214	-1 056 238
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	**3 440 175**	**16 745 522**
Per 31 december 2024		
Anskaffningsvärde	7 760 368	50 288 591
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-4 320 194	-33 543 069
Redovisat värde	**3 440 175**	**16 745 522**

Not 15

Nyproduktionsprojekt

2023	Exploaterings-fastigheter	Pågående projekt	Andelar i bostads-rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	**116 286 758**	**167 022 481**	**125 000**	**283 434 239**
Investeringar	1 800 000	98 636 460	3 375 000	**103 811 460**
Avyttringar	-22 729 025	-219 690 975	0	**-242 420 000**
Omklassificeringar	3 800 000	0	0	**3 800 000**
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2023	**99 157 733**	**45 967 966**	**3 500 000**	**148 625 699**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	**0**	**0**	**0**	**0**
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**0**
Restvärde vid årets början	**116 286 758**	**167 022 481**	**125 000**	**283 434 239**
Restvärde vid årets slut	**99 157 733**	**45 967 966**	**3 500 000**	**148 625 699**

2024	Exploaterings-fastigheter	Pågående projekt	Andelar i bostads-rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	**99 157 733**	**45 967 966**	**3 500 000**	**148 625 699**
Investeringar	0	2 054 661	18 635 000	**20 689 661**
Avyttringar	0	-39 136 375	-1 850 000	**-40 986 375**
Omklassificeringar	0	0	0	**0**
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2024	**99 157 733**	**8 886 252**	**20 285 000**	**128 328 985**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	**0**	**0**	**0**	**0**
Årets nedskrivningar	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**0**	**0**	**-1 500 000**	**-1 500 000**
Restvärde vid årets början	**99 157 733**	**45 967 966**	**3 500 000**	**148 625 699**
Restvärde vid årets slut	**99 157 733**	**8 886 252**	**18 785 000**	**126 828 985**

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående projekt ingår per 2024-12-31 bland annat nedlagda kostnader i projekt Brf Ankaret i Varberg.
Avyttringar under året avser bostadsrättsprojektet Brf Ejdern i Kinna, där dess osålda lägenheter har förvärvats av koncernen.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i lager",
vilka vid bokslutstillfället 2024-12-31 uppgår till 10 st till ett värde av 18 785 000 kr (2 st, 3 500 000 kr).

Not 16

Finansiella instrument per kategori

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

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

2024-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 987 000	0
Kundfordringar	0	11 003 221
Fordringar hos intresseföretag	0	37 873 535
Aktuell skattefordran	0	2 168 570
Övriga kortfristiga fordringar	0	989 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 406 707
Likvida medel	0	79 246 891
Summa	**3 987 000**	**133 688 645**

Not 16 (forts.)
Finansiella instrument per kategori

2024-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	2 151 265
Skulder till kreditinstitut	0	608 288 861
Byggnadskreditiv	0	0
Derivat	4 647 522	0
Övriga långfristiga skulder	0	48 545 013
Förskott från kunder	0	4 925 000
Skulder till intresseföretag	0	414 540
Upplupna kostnader	0	11 766 644
Övriga kortfristiga skulder	0	11 574 745
Summa	**4 647 522**	**687 666 068**

Not 17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	2 406 707	1 599 855
Totalt	**2 406 707**	**1 599 855**

Not 18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	19 055 300	13 021 690
Upplupna räntekostnader	206 058	308 971
Upplupna löner och sociala kostnader	3 068 595	2 983 279
Övriga upplupna kostnader	8 491 991	2 261 615
Totalt	**30 821 944**	**18 575 555**

Not 19
Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	79 246 891	191 650 609
Totalt	**79 246 891**	**191 650 609**

I ovanstående banktillgodohavanden ingår ej koncernens andel av likvida medel i intressebolag om 58,1 mkr.
Härutöver tillkommer en för koncernen outnyttjad checkkredit om 15,0 mkr (15,0 mkr).

Not 20
Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2024 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr. Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 21
Uppskjuten inkomstskatt

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

Uppskjutna skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Per 1 januari	16 535 227	16 819 571
Redovisat i resultaträkningen	5 916 740	-284 345
Ombokat från uppskjutna skattefordringar	369 255	0
Genom förvärv	0	0
Genom avyttring	0	0
Uppskjutna skatteskulder UB	**22 821 222**	**16 535 227**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder:		
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	22 821 222	16 535 227
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	0	0

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Not 21 (forts.)

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjutna skattefordringar	2024-12-31	2023-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 044
Ombokat till uppskjutna skatteskulder	369 255	0
Redovisat i årets resultat	-37 390	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	**5 560 909**	**5 229 044**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar:		
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader	5 560 909	5 229 044
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas inom 12 månader	0	0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 171 260 990 kronor per den 31 december 2024 (165 109 318 kronor). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

Not 22

Upplåning

Koncernens skulder till kreditinstitut belöper i allt väsentligt med rörlig ränta.
Anskaffningsvärdet motsvarar verkligt värde. För förfallostruktur, se not 4.1.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	535 087 861	363 041 903
Övriga räntebärande skulder	46 575 518	62 407 971
Skulder till ägarna	0	0
Summa långfristig upplåning	**581 663 379**	**425 449 874**
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	73 201 000	22 938 810
Övriga räntebärande skulder	0	0
Skulder till ägarna	0	0
Summa kortfristig upplåning	**73 201 000**	**22 938 810**
Summa upplåning	**654 864 379**	**448 388 684**

Byggnadskreditiv
Koncernen har vid utgången av 2024 ingen upplåning genom byggnadskreditiv (0 kr).

Not 23

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	431 193 000	389 693 000
Aktier i dotterföretag	280 154 705	306 477 722
Aktier i intresseföretag	118 408 352	116 633 804
Totalt	**829 756 057**	**812 804 526**
Eventualförpliktelser		
Begränsad borgen för Breared Projektutveckling 1 AB	1 500 000	1 500 000
Begränsad borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Pallas 1 Fastighets AB	20 274 930	20 274 930
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB	0	19 100 000
Begränsad borgen för Laustea Fastighets AB	11 700 650	46 802 600
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Totalt	**43 475 580**	**97 677 530**

Not 24

Leasing

Leasade tillgångar redovisas i en separat post i balansräkningen benämnd Nyttjanderätter.
Nedan presenteras upplysningar om dessa leasingavtal.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontor	1 234 895	2 469 791
Fordon	1 003 371	920 524
Markarrende vindkraftverk	1 794 810	1 914 464
Summa	**4 033 076**	**5 304 779**
Leasingskulder		
Långfristiga	1 969 495	3 255 195
Kortfristiga	1 838 499	1 846 658
Summa	**3 807 994**	**5 101 853**

Not 24 (forts.)

Leasing

Redovisade belopp i resultaträkningen
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2024	2023
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-573 498	-613 209
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-97 991	-123 042
Summa	**-2 026 039**	**-2 090 801**

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 049 tkr under 2024, och 2 089 tkr under 2023.

Not 25

Närstående

Av moderföretagets aktier äger Genova Property Group AB (publ) 51% och Patrik Ivarson 49% och har betydande inflytande över koncernen. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:	2024	2023
Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster	0	0
Summa	**0**	**0**
Köp av tjänster		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	1 222 301	316 555
Summa	**1 222 301**	**316 555**

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående:	0	0
Skulder till närstående:		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	0	16 483
Summa	**0**	**16 483**

Lån från närstående	2024-12-31	2023-12-31
Lån från Kopparåsen Invest AB		
Vid årets början	5 471 530	5 277 534
Lån som upptagits under året	3 500 000	0
Amorterade belopp	0	-9 335
Ombokat till aktieägartillskott	0	-68 669
Räntekostnader	466 051	272 000
Utbetald ränta	0	0
Vid årets slut	**9 437 581**	**5 471 530**

Andra transaktioner	2024-12-31	2023-12-31
Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag	0	0
Summa	**0**	**0**

Not 26

Värdeförändringar fastigheter

	2024			2023		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Värdeförändringar						
Befintliga förvaltnings-fastigheter, orealiserad	15 926 641	-1 540 006	14 386 635	-8 010 951	-6 957 005	-14 967 956
Nyförvärvade förvaltnings-fastigheter, orealiserad	6 446 625	0	6 446 625	0	0	0
Förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	0	0	0	0	0	0
Summa	**22 373 266**	**-1 540 006**	**20 833 260**	**-8 010 951**	**-6 957 005**	**-14 967 956**

Koncernens orealiserade värdeförändringar avser dels värdeutveckling på koncernens befintliga bestånd av förvaltningsfastigheter till följd av årlig omvärdering till dess aktuella marknadsvärde, dels värdejusteringar till marknadsvärde avseende under året förvärvade förvaltningsfastigheter. Koncernens realiserade värdeförändringar avser avyttring av förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under byggnation avser orealiserad värdeförändring hänförligt till projektets förväntade marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för projektets bedömda anskaffningskostnad.

Not 27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	2024	2023
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	38 281 545	19 883 260
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	3 562 118	-1 361 305
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	**41 843 663**	**18 521 955**

Not 28
Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

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

				Inte kassaflödespåverkande poster			
	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Förvärv / avyttring	Omklassi-ficering	Avsättningar	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	363 041 903	245 424 500	-175 269 917	142 155 471	-40 264 096	0	535 087 861
Byggnadskreditiv	0	0	0	0	0	0	0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	65 663 167	0	0	0	-17 118 154	0	48 545 013
Summa	**428 705 070**	**245 424 500**	**-175 269 917**	**142 155 471**	**-57 382 250**	**0**	**583 632 874**
Kortfristiga räntebärande skulder	22 938 810	0	-8 053 393	933 333	57 382 250	0	73 201 000
Summa	**22 938 810**	**0**	**-8 053 393**	**933 333**	**57 382 250**	**0**	**73 201 000**

Not 29
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar	1 545 452	1 680 097
Nedskrivningar	1 500 000	4 000 000
Realisationsresultat	0	-56 192 785
Totalt	**3 045 452**	**-50 512 688**

Not 30
Finansnetto

	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, intresseföretag	2 917 569	2 801 408
Övriga ränteintäkter	5 959 448	4 974 754
Summa	**8 877 018**	**7 776 162**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, lån	-20 228 522	-19 184 716
Räntekostnader, intresseföretag	0	-189 586
Övriga räntekostnader	-2 353 810	-1 982 441
Räntekostnader, leasing	-98 865	-123 042
Summa	**-22 681 197**	**-21 479 785**
Finansnetto	**-13 804 179**	**-13 703 623**

Not 31
Händelser efter balansdagen

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- I januari frånträddes Laustea Fastighets AB med den logistikanläggning om dryga 30 000 kvm som uppförts under 2024 i Varberg. Järngrinden Logistikbyggnader via dotterbolag har varit entreprenör samt delägare i utvecklingsbolaget. Hyresgäst är nätapoteket Apotea. Köpare är Swiss Life.
- I februari frånträddes Fastighets AB Sandfabriken med förvaltningsfastigheten Bråta 2:19 i Mölnlycke. Köpare är Areim. Resultatet från affären redovisas under 2025.
- I februari trädde Järngrinden ur ett sedan tidigare ingånget avtal gällande markförvärv i Mölnlycke. Återgångsavtalet medför att tidigare erlagd handpenning förverkats samt ytterligare kostnad för att träda ur kontraktet.
- I mars förvärvade Järngrinden resterande andelar i koncernen GenJärn Borås Holding AB innehållandes två förvaltningsfastigheter; Gulmåran 7 och 8 i Borås. Fastigheterna har ägts och förvaltats i ett joint venture ihop med Genova Property Group AB (publ) sedan 2017 men blir i och med affären helägda dotterbolag till Järngrinden.
- I mars påbörjades byggnationen av bostadsrättsprojektet Brf Ankaret i Varberg. Ett projekt med 45 bostäder där 44 lägenheter är sålda i skrivande stund.

Moderbolagets noter

Not 32
Ersättningar till anställda, m.m.

Ersättningar till anställda	2024	2023
Löner och andra ersättningar	5 407 533	4 513 105
Sociala avgifter	1 728 955	1 450 085
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 347 917	1 331 719
Summa	**8 484 405**	**7 294 909**

	2024		2023	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 460 188	1 939 538	3 327 510	1 757 076
	(0)	(848 364)	(69 294)	(711 573)
Övriga anställda	1 947 345	1 137 334	1 185 595	1 024 728
	(686 699)	(499 553)	(185 815)	(620 146)
Bolaget totalt	**5 407 533**	**3 076 872**	**4 513 105**	**2 781 804**

Antalet anställda på balansdagen	2024	2023
Kvinnor	0	0
Män	4	3
Summa	**4**	**3**

	2024		2023	
Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare framgår av tabellen nedan	**Antal på balansdagen**	**Varav män**	**Antal på balansdagen**	**Varav män**
Ledande befattningar	**7**	**7**	**7**	**7**
Varav styrelseledamöter	*6*	*6*	*6*	*6*
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	*1*	*1*	*1*	*1*

Not 33
Ersättningar till revisorerna

	2024	2023
PwC		
– Revisionsuppdraget	225 000	162 500
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5 625	5 625
– Övriga tjänster	7 500	0
Summa	**238 125**	**168 125**

Not 34
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelningar	0	0
Avyttringar	0	1 005 791
Nedskrivningar	-1 792 500	0
Summa	**-1 792 500**	**1 005 791**

Not 35
Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Summa aktuell skatt	**0**	**0**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad (not 39)	369 255	0
Summa uppskjuten skatt	**369 255**	**0**
Inkomstskatt	**369 255**	**0**

Not 35 (forts.)
Skatt på årets resultat

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesats för resultaten i moderföretaget enligt följande:

	2024	2023
Resultat före skatt	**31 022 480**	**62 768 219**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	-6 390 631	-12 930 253
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	209	7 261 935
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-68 970	-72 225
Räntenetto	6 915 056	5 741 832
Förändring av underskottsavdrag	-86 408	-1 288
Summa redovisad skatt	**369 255**	**0**

Not 36
Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**185 900 000**	**185 900 000**
Förvärv av dotterföretag	0	0
Avyttringar	0	0
Aktieägartillskott	20 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**205 900 000**	**185 900 000**

Moderbolaget Järngrinden AB direktäger dotterbolagen Järngrinden Fastighets AB, org.nr 556872–7860, samt Järngrinden Projektutveckling AB, org.nr. 556655–9281. För ytterligare information om andelar i koncernföretag se not 11 i koncernredovisningen.

Not 37
Andelar i intressebolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**7 780 000**	**7 780 000**
Förvärv av intressebolag	0	0
Avyttringar	0	0
Nedskrivning av andelar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 780 000**	**7 780 000**

För ytterligare information om andelar i intressebolag se not 12 i koncernredovisningen.

Not 38
Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Förvärv	150 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**15 261 450**	**15 111 450**
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 663 450	-9 273 450
Återförd nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-1 792 500	-390 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	**-11 455 950**	**-9 663 450**
Redovisat värde vid årets slut	**3 805 500**	**5 448 000**
Bokfört värde:		
Genova Property Group AB	1 732 500	2 925 000
Fortinova Fastigheter AB	1 620 000	2 220 000
InkInvest AB	428 000	278 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000
Summa	**3 805 500**	**5 448 000**

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 3 987 000 kr (3 655 500 kr).
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

Not 39
Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående avsättningar	2 400 000	2 400 000
Uppskjuten skatt på temporära skillnader värdepapper	369 255	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 769 255**	**2 400 000**

Not 40
Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	45 046 418	89 646 200
Totalt	**45 046 418**	**89 646 200**

Härutöver tillkommer en outnyttjad checkkredit om 5,0 mkr (5,0 mkr).

Not 41
Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 20 i koncernredovisningen.

Not 42
Närstående

Inga transaktioner har genomförts på annat än marknadsmässiga villkor med närstående.

Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernföretag
Inköp från koncernföretag har skett under 2024 avseende kontorsomkostnader 578 532 kr (537 185 kr).
Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2024 (0 kr).

Fordringar och skulder vid årets slut	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	559 054 943	397 972 810
Järngrinden Projektutveckling AB	35 181 767	138 550 148
Skulder till närstående:		
Järngrinden Projektutveckling AB	0	0

Ersättning till ledande befattningshavare
Ersättningar till ledande befattningshavare har påverkat resultatet i moderbolaget Järngrinden AB.
Se upplysning om ersättningar i not 32.

Not 43
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Anteciperad utdelning	0	35 250 000
Totalt	**0**	**35 250 000**

Not 44
Finansnetto

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	30 142 752	25 602 171
Ränteintäkter, intresseföretag	135 689	0
Övriga ränteintäkter	3 254 219	2 369 594
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	**33 532 660**	**27 971 765**
Räntekostnader, banklån	0	0
Övriga finansiella kostnader	-32 472	-38 004
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	**-32 472**	**-38 004**
Finansnetto	**33 500 189**	**27 933 761**

Not 45
Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Generell borgen för dotterföretag	84 868 750	118 703 750
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	12 000 000	0
Generell borgen för intresseföretag	43 475 580	78 577 530
Totalt	**140 344 330**	**197 281 280**

Not 46
Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterföretag	205 900 000	185 900 000
Totalt	**205 900 000**	**185 900 000**

Not 47
Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	19 804 133	17 317 700
Lämnade koncernbidrag	-9 593 133	-9 063 700
Totalt	**10 211 000**	**8 254 000**

Not 48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	1 089 328	947 088
Totalt	**1 151 828**	**1 009 588**

Not 49
Händelser efter balansdagen

Koncernens verksamhet bedrivs genom dess koncern- och intresseföretag.
Moderbolaget Järngrinden AB har inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-11 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Borås 2025-04-11

Jens Gentzel
Styrelseordförande

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Henrik Sandström
Styrelseledamot

Patrik Ivarson
Styrelseledamot

Tobias Johannesson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Underskriven version av årsredovisningen finns hos Bolagsverket.

Vi på Järngrinden

Patrik Ivarson
Delägare & affärsutveckling

Tobias Johannesson
VD

Johan Söderqvist
Ekonomichef

Petra Hedblom
Marknadschef

Daniel Lövgren
Projektchef

Martin Fritzell
Fastighetschef

Pär Thureson
Senior Advisor

Anders Bothén
VD Järngrinden Logistikbyggnader

Christoffer Narkander
Kommersiell Förvaltare

Magdalena Åkesson
Projektansvarig

David Wagiström
Projektansvarig

Hans Nilsson
Projektansvarig

Peter Stüven
Projektansvarig

Patrik Bothén
Arbetsledare Järngrinden Logistikbyggnader

Mathilda Freidlitz
Marknadskommunikatör

Johan Särén
Controller

Kicki Linusson
Redovisningsekonom

Lars Ivarson
Fastighetsansvarig

Styrelsen

Jens Gentzel
Styrelseordförande

Anställningar och uppdrag:
Jag är advokat och delägare i en advokatbyrå sedan flera år tillbaka och arbetar i huvudsak med fastighetsrättsliga uppdrag som specialitet. Under åren har jag medverkat i flera större projekt inom fastighetsutveckling och nybyggnation avseende bostäder, handel, logistik och andra kommersiella fastigheter. Jag processer även en hel del i skilje-förfaranden och allmänna domstolar. Vidare sitter jag även med i ett antal styrelser.

Bild av Järngrinden:
Järngrinden är ett bolag med härlig och kompetent personal, och mycket god kontroll och styrning. Här brinner man för att göra sunda affärer och med sin professionalitet är man en seriös och långsiktig aktör inom fastighetsutveckling.

Om Järngrindens framtid:
Järngrinden har med sin personal och ledning navigerat väl i marknaden under året som gått. Järngrinden kommer att fortsätta utveckla fastigheter i samma goda anda som tidigare, med möjlighet att behålla och utveckla fastigheter i egen portfölj. Järngrinden är mycket väl rustat för det marknadsläge som råder.

Henrik Sandström
Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:
Från tidigare anställningar hos CBRE och Fabege har jag erfarenheter av både transaktion och förvaltning. Sedan 2017 är jag ansvarig för förvaltningen av Genovas fastighetsbestånd.

Bild av Järngrinden:
Järngrinden är ett gediget och välskött företag med en mycket kompetent organisation. Genom aktiv affärs- och projektverksamhet med hög genomförandekraft är Järngrinden en framstående aktör på marknaden.

Om Järngrindens framtid:
Det gäller att fortsätta på inslagen bana: att utveckla kvalitativa bostäder för människor att bo och trivas i. Till det, addera strategiska investeringar med kommersiella inslag samt utveckla fastighetsportföljen för egen långsiktig förvaltning.

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:
VD för Genova Property Group. Magisterexamen i ekonomi och finans, följt av juridikstudier på Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance och finanschef på Oscar Properties Holding AB (publ).

Bild av Järngrinden:
Järngrinden är ett fantastiskt bolag som brinner för ett långsiktigt värdeskapande samt har ett gediget kunnande att både förvalta samt utveckla fastigheter. De har ett personligt engagemang och tar ett stort samhällsansvar i allt dom tar sig an.

Om Järngrindens framtid:
Järngrindens styrka är dess flexibilitet som tillåter dem att styra om och anpassa verksamheten efter rådande marknadsläge. Med en solid finansiell grund ser framtiden lovande ut för en fortsatt positiv tillväxt.

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:
Utbildad civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Partner i Genova Property Group sedan 2006 och VD mellan 2014–2017. Grundare och tidigare VD i Nordier Property Group AB (nu Novier AB). Grundare och ägare av Manacor Group AB och Manacor Capital AB inklusive dotterbolagen Holocen AB och Stadsnyckeln AB. Tidigare varit partner i Stronghold (Newsec).

Bild av Järngrinden:
Välskött fastighets- och bostadsutvecklare med fokus på västra Sverige. Organisationen är välbyggd, kompetent och har en lång historia inom bygg- och fastighetsutveckling. Pålitlig aktör!

Om Järngrindens framtid:
Genom förvärvet av 50 % av Järngrinden tillfördes bolaget ordentligt med kapital. Bolaget har nu helt andra muskler att utveckla verksamheten framgent. Jag ser framför mig en jämn och stark tillväxt och med det positiva utsikter.

Styrelsen

Tobias Johannesson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Anställningar och uppdrag:
2010 började jag arbeta med bygg- och projektledning på Ramböll Sverige AB, efter ekonomexamen. 2015 började jag min anställning på Järngrinden och genom åren har jag haft roller som Projektansvarig, Transaktionsansvarig och 2018 blev jag vice VD. Under 2022 tillträdde jag som VD för Järngrinden.

Bild av Järngrinden:
Järngrinden kännetecknas av kompetenta medarbetare, öppenhet och en fin historik inom fastighetsutveckling. Järngrinden skall alltid uppfattas som en professionell och seriös aktör i branschen och vara en arbetsplats med medarbetare som trivs och tycker det är kul att gå till jobbet.

Om Järngrindens framtid:
Vi är rätt organiserade och positionerade för att fortsätta utvecklas och göra fler bra affärer inom både projektutveckling och fastighetsförvaltning. Våra korta beslutsvägar och flexibla organisation gör att vi snabbt kan anpassa oss till nya segment och följa marknadsförutsättningar över tid.

Patrik Ivarson
Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:
Jag började 1995 på WästBygg Gruppen som ekonomi-chef. Sedan var jag VD och Koncernchef i WästBygg Gruppen från 2005 fram till 2013 då jag sålde av entreprenadverksamheten i WästBygg Gruppen. Kvar blev projektutvecklingsdelen och moderbolaget som numera är verksamt under firmanamnet Järngrinden där jag har varit VD sedan 2013 fram till 2022. Då lämnade jag vidare rollen till Tobias och fortsätter nu att fokusera på affärsutveckling.

Bild av Järngrinden:
Ett tight gäng med kollegor som tillsammans brinner för att göra affärer.

Om Järngrindens framtid:
Jag säger som jag alltid säger att "de flesta husen fortfarande är obyggda". Det finns otroligt mycket kvar att göra i vår bransch då det finns ett konstant behov av nya bostäder och lokaler. Dessutom har jag väldigt kompetenta och entusiastiska kollegor så jag är övertygad om att vi fortsätter att utvecklas positivt.

JÄRNGRINDEN

BESÖK: Lilla Brogatan 6
Plan 6
Pallashuset, Borås

POST: Box 926,
501 10 Borås

TEL: 033-722 57 00

jarngrinden.se