



ÅRSREDOVISNING 2025



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
Små nog att vara nära. Stora nog att göra skillnad	18

Hållbarhet	20
Klimatriskanalysen: ett allt viktigare verktyg när klimatet skiftar	22
Pallas certifierat enligt Miljöbyggnad iDrift Silver	24
Klimatinsikterna som driver oss framåt	26
Destination Gymnasiet – social hållbarhet med tydliga resultat	28

Projektutveckling	30
Här finns våra projekt	32
Kvalitet och valfrihet bakom intresset för Brf Ankaret	34
Projektportföljen	36
Ny fas i utvecklingen av Redegatan	38
Pågående och kommande projekt	40
Färdigställda projekt	43

Förvaltningsfastigheter	44
Här finns våra förvaltningsfastigheter	46
Fördjupade relationer med hyresgäster skapar långsiktiga värden	48
Återbruk i centrum för Modexas nya huvudkontor	50
Swedols etablering stärker ProStop	52
Förvaltningsfastigheter	54

Logistikbyggnader	58
Våra logistikprojekt	60
Balanserad marknad för logistikfastigheter	62
Logistikprojekt	64

Finansiell information	66
Förvaltningsberättelse	68
Koncernens totalresultat	73
Koncernens balansräkning	74
Koncernens rapport över förändringar i koncernens egna kapital	76
Koncernens rapport över kassaflöden	77
Moderbolagets resultaträkning	78
Moderbolagets balansräkning	79
Moderbolagets rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	81
Moderbolagets rapport över kassaflöden	82
Noter	84
Underskrifter	127
Vi på Järngrinden	128
Järngrindens styrelse	130



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.



Omvärlden präglas av stor osäkerhet, och det är i skrivande stund svårt att överblicka vilka konsekvenser olika scenarier kan få för marknaden under 2026. Även om vi kan se tillbaka på ett 2025 som inneburit en gradvis återhämtning och en successivt förbättrad konjunktur, dämpar den kvarvarande ovissheten marknadens fulla potential. Mot den bakgrunden känner jag en särskild stolthet över vad Järngrinden har åstadkommit under året.

Stabil utveckling i en osäker omvärld

Vi har haft en positiv utveckling inom våra olika affärsområden och drar nytta av styrkan i vår breda affärsmodell. Diversifieringen skapar inte bara stabilitet och motståndskraft, utan också handlingsutrymme i en mer avvaktande marknad.

Nationellt finns indikationer på en konjunkturförbättring under det kommande året. Finanspolitiska stimulanser och lägre räntekostnader för hushållen förväntas bidra till ökad konsumtion. Sammantaget ser jag med tillförsikt fram emot 2026 och bedömer förutsättningarna som goda för fortsatt tillväxt inom alla våra affärsområden.

Vår breddade affärsmodell har återigen visat sin styrka under 2025. Förvaltningsbeståndet utgör fortsatt grunden

i verksamheten med stabila kassaflöden och ett förvaltningsresultat om 52 Mkr – en ökning med 40 procent jämfört med föregående år.

Inom projektutvecklingsverksamheten har aktiviteten ökat, inte minst genom vårt bostadsrättsprojekt Brf Ankaret i Varberg, som planeras stå färdigt under hösten 2026. Samtidigt har vi påbörjat ett par kommersiella projekt inom vårt befintliga bestånd.

Inom affärsområdet Logistikbyggnader har fokus legat på att identifiera och utvärdera nya projektmöjligheter. Arbetet har resulterat i att vi går in i 2026 med en orderbok om cirka 140 Mkr, vilket utgör en stabil bas inför året.

För koncernen uppgick resultatet efter

finansiella poster till 108 Mkr för 2025 och eget kapital till 1 052 Mkr, med en soliditet på 53 procent.

Förvaltningsfastigheter

Affärsområdet Förvaltningsfastigheter har utvecklats enligt våra förväntningar. Förvaltningsresultatet uppgick till 52 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 40 procent jämfört med 2024. Hyresintäkterna ökade till 120 Mkr, i linje med de prognoser som sattes inför året. Ökningen, motsvarande 30 procent, kan i huvudsak förklaras av att vårt förvärv av ProStop i Borås fått full effekt under 2025.

Driftnettot uppgick till 93 Mkr, en ökning med 35 procent jämfört med föregående år. Detta motsvarar en överskottsgrad om 78 procent.



”Vi har haft en positiv utveckling inom våra olika affärsområden och drar nytta av styrkan i vår breda affärsmodell.”

Tobias Johannesson
om hur ett diversifierat
erbjudande bidrar
till stabilitet, trots en
avvaktande marknad.

Värdet på våra förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 1 545 Mkr, varav helägda fastigheter utgjorde 1 288 Mkr och vår andel i delägda fastigheter 257 Mkr. Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen uppgick till 6,3 procent. Värdet på vårt totala fastighetsbestånd, inklusive projektfastigheter, uppgår till cirka 1 800 Mkr, med en belåningsgrad på 47 procent.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till +45 Mkr, motsvarande cirka 3 procent, trots ett oförändrat genomsnittligt direktavkastningskrav. Värdeutvecklingen har i huvudsak drivits av övervärden i egna utvecklingsprojekt, ett förbättrat driftnetto samt förlängda genomsnittliga kontraktstider. Detta är ett resultat av ett målmedvetet uthyrningsarbete, framgångsrika omförhandlingar och kontinuerliga kostnadseffektiviseringar.



Vi har nytecknat och omförhandlat hyresavtal om cirka 24 000 m², motsvarande cirka 22 procent av beståndet. Vakansgraden uppgår till 5 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 4,1 år.

På transaktionssidan har vi slutfört försäljningen av Apoteas centrallager i Varberg till Swiss Life. Järngrinden har tillsammans med JV-partners utvecklat projektet och haft rollen som totalentreprenör.

Vi har även genomfört portföljjusteringar genom att avyttra fastigheten Bråta 2:19 i Mölnlycke samt förvärva utestående andelar i fastigheterna Gulmåran 7 och 8, tidigare samägda med Genova Property Group (publ).

Under 2025 ingick vi dessutom ett återgångsavtal avseende ett bygg-

rättsförvärv i Mölnlycke, där marknadsförutsättningarna för bostäder försämrats väsentligt sedan avtalet ingicks 2021.

Under årets fjärde kvartal tecknades avtal om förvärv av fastigheten Kindbogården 1:107 i Mölnlycke, fullt uthyrd till brandsäkerhetsföretaget Presto. Förvärvet stärker vår närvaro ytterligare i Härryda kommun, som återkommande rankas i topp över Sveriges kommuner med bäst företagsklimat.

Projektutveckling

Inom projektutveckling pågår planarbete eller förberedelser inför planarbete i flera projekt. Vi har detaljplaner under arbete för cirka 32 000 m² BTA bostäder och kommersiella ytor, med goda möjligheter att starta ytterligare detaljplaner under 2026.

Förutsättningarna för att starta nya bostadsprojekt är fortfarande utmanande inom de geografier där Järngrinden äger färdiga bostadsbyggrätter. Samtidigt upplever vi vissa tecken på en ljusare marknad framöver, vilket är positivt. Med det sagt kommer vi dock att fortsätta vara selektiva och noggranna i våra analyser av nya bostadsinvesteringar.

Trots att bostadsproduktionen ligger på historiskt låga nivåer har vi under 2025 kunnat starta entreprenaden i projektet Brf Ankaret i Varberg, som omfattar 45 bostadsrätter. Samtliga lägenheter är sålda och projektet följer planen både vad gäller tid och ekonomi. Inflyttning och vinstavräkning beräknas ske under hösten 2026.



”Vi är fortsatt selektiva och noggranna i våra analyser av nya bostadsinvesteringar.”

Logistikbyggnader

Inom affärsområdet Logistikbyggnader har fokus legat på att identifiera och analysera nya utvecklingsprojekt och entreprenader. Aktiviteten och konkurrensen på logistikmarknaden är fortsatt hög och även inom det här affärsområdet väljer vi selektivt vilka projekt vi går vidare med.

Under fjärde kvartalet tecknades entreprenadkontrakt för om- och tillbyggnad av Martin & Serveras centrallager i Enköping. Projektet omfattar cirka 5 000 m² tillbyggnad samt ombyggnation av befintliga lokaler, med planerad byggstart under första kvartalet 2026.

Vi har även påbörjat en tillbyggnad om cirka 3 500 m² i vår fastighet Rotorn 1 för att möta befintliga hyresgästers expansionsbehov. Projektet är ett tydligt exempel på vår strategi att arbeta nära hyresgästerna och skapa långsiktigt värde.

Finansiell ställning

Vi har under året arbetat aktivt med skuldportföljen för att säkerställa en stabil finansiell position. Vid årsskiftet var 64 procent av skulden räntesäkrad, med en genomsnittlig räntebindning om 2,3 år och en snittränta på 3,4 procent.

Räntetäckningsgraden i portföljen uppgår till 2,6 gånger. Med hänsyn till portföljens viktade direktavkastning om 6,3 procent och vår nettoskultsätt-

ning bedömer jag att vi har en sund riskprofil och goda förutsättningar att hantera eventuella räntesvängningar de kommande åren. Det ger oss en fortsatt stabil grund att stå på.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 108 Mkr och eget kapital till 1 052 Mkr, med en soliditet om 53 procent.

Avslutningsvis

2025 har på många sätt bekräftat styrkan i vår affärsmodell. Samtidigt bygger det vi har åstadkommit i grunden på ett långsiktigt arbete och ett ihärdigt engagemang från hela organisationen.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare, kunder och samarbetspartners. Jag ser fram emot att tillsammans fortsätta utveckla Järngrinden under 2026.

Tobias Johannesson
VD

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 stegvis utvecklats från specialister på fastighetsutveckling till att idag verka inom tre affärsområden.

Vår resa har hittills resulterat i över 2 300 uppförda bostäder. Bolaget äger idag fastigheter i västra Sverige till ett värde om cirka 1,8 miljarder kronor samt en betydande byggrättsportfölj som möjliggör fortsatt utveckling inom projektutveckling, förvaltningsfastigheter samt industri- och logistikbyggnader.



1.

Projektutveckling

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 tillståndprocesser, projektering, byggnation och i vissa fall försäljning – säkerställer vi högsta kvalitet i varje steg.

2.

Förvaltningsfastigheter

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 2025

Ekonomi i korthet

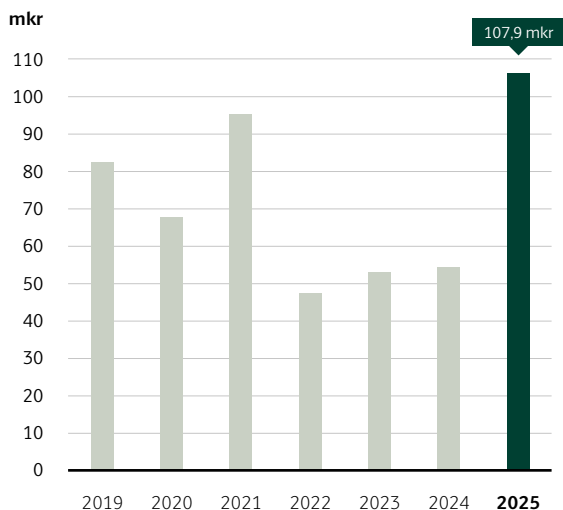
2025 präglades av en fortsatt stabil utveckling för Järngrinden. Genom en diversifierad affärsmodell och ett tydligt fokus på lönsam tillväxt har bolaget stärkt sin finansiella position.

Järngrinden har utvecklats positivt under året och stärkt sin finansiella ställning. Resultat efter finansiella poster uppgick till 107,9 Mkr, och det egna kapitalet ökade till 1 052 Mkr. Balansomslutningen uppgick till 1 977 Mkr, med en soliditet om 53 procent.

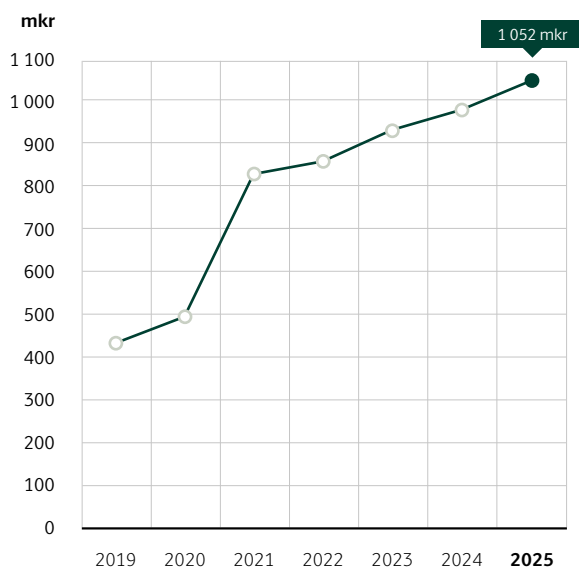
Nyckeltal i sammandrag	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	119,5	91,7
Driftsöverskott, mkr	92,9	68,9
Förvaltningsresultat, mkr	51,9	36,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	107,9	54,2
Balansomslutning, mkr	1 977	1 709
Eget kapital, mkr	1 052	974
Soliditet, %	53 %	57 %
Belåningsgrad, %	47 %	49 %
Nettobelåningsgrad, %	39 %	41 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3
Räntebetalningsförmåga, %	10,4 %	10,5 %
Räntebetalningsförmåga efter amortering, %	8,3 %	8,3 %

Resultatutveckling

Resultat efter finansiella poster.



Eget kapital





Eget kapital

1 052 mkr

Resultat efter finansiella poster

107,9 mkr

Balansomslutning

1 977 mkr

Soliditet

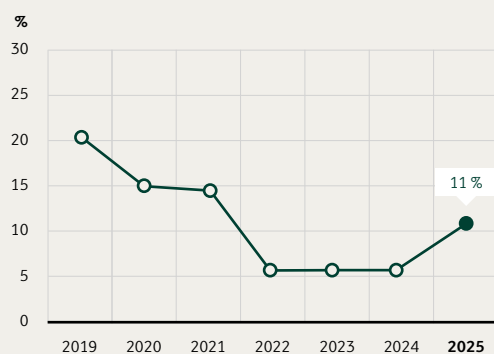
53 %

Flerårsjämförelse

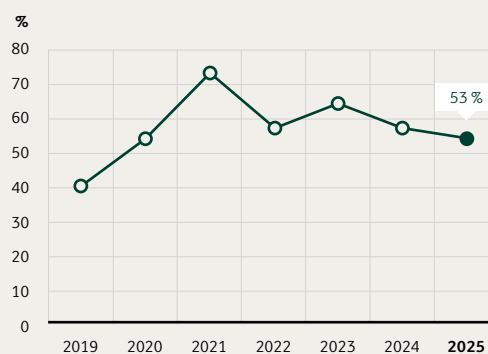
Järngrinden AB Koncern (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	104 346	74 025	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818
Resultat efter finansiella poster	107 932	54 204	52 813	47 265	94 645	67 897	81 879
Balansomslutning	1 977 016	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281	920 461	1 080 756
Redovisat eget kapital	1 052 196	974 347	935 140	874 356	826 323	484 638	433 561
Antal anställda	17	16	14	14	14	12	12
Soliditet	53 %	57 %	65 %	58 %	72 %	53 %	40 %

Finansiella nyckeltal

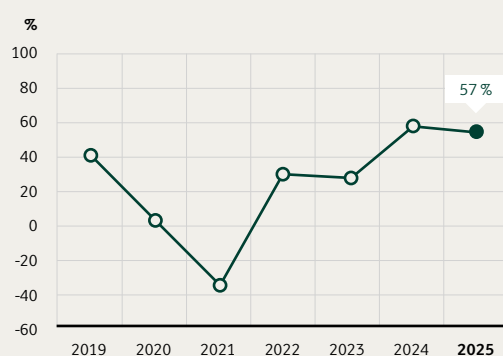
Räntabilitet före skatt på eget kapital



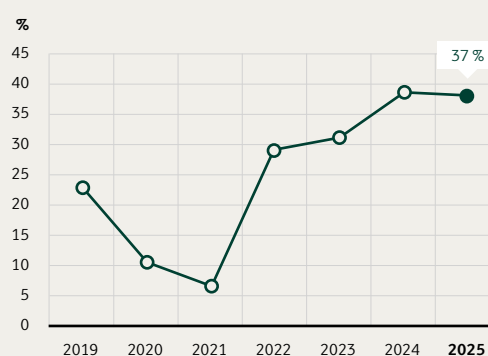
Soliditet



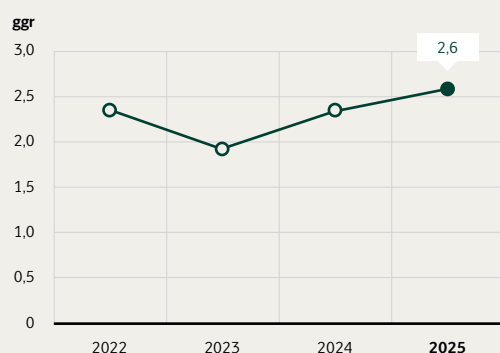
Nettoskudsättningsgrad



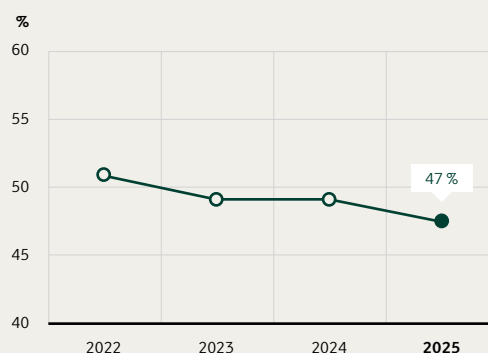
Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad i Förvaltningsverksamheten, ggr



Belåningsgrad på Järngrindens totala fastighetsportfölj



Från lokalt byggbolag till fastighetsbolag



Sedan starten för drygt 45 år sedan har Järngrinden utvecklats från ett lokalt byggbolag till ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig projektutveckling och förvaltning.

Det är mycket som har förändrats under våra 45 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-Bbygg, 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-Bbygg 1995 och blev VD 2005 för Wäst-Bbygg 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 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



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.

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.

Design

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

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.



Kraven på hållbarhet och transparens ökar och för fastighetsägare är frågorna i dag en självklar del av verksamheten. För oss handlar det om att arbeta affärsmässigt, datadrivet och utveckla fastigheter som håller över tid.

Vi samlar och analyserar data om energi, klimatpåverkan och resursanvändning i våra fastigheter och projekt. Genom ett strukturerat arbetssätt får vi en tydlig bild av vår påverkan och kan prioritera åtgärder där de gör störst nytta, både ur ett miljöperspektiv och för verksamheten.

För oss omfattar hållbarhet både ekonomisk stabilitet, minskad klimatpåverkan och ett ansvarstagande för människor och platser. Med kunskap, analys och långsiktiga investeringar utvecklar vi fastigheter som är mer resurseffektiva, attraktiva och hållbara över tid.

På följande sidor redovisar vi några av de initiativ och resultat som driver vårt arbete framåt.

Klimatriskanalysen: ett allt viktigare verktyg när klimatet skiftar

I takt med ett förändrat klimat förändras också förutsättningarna för ett hållbart fastighetsägande. För oss som arbetar långsiktigt med fastighetsförvaltning och utveckling innebär det att risker behöver identifieras tidigt och hanteras strukturerat. Under 2025 har vi därför genomfört en översiktlig klimatriskanalys av vårt fastighetsbestånd för att stärka beslutsunderlaget och framtidssäkra våra investeringar.

Efter flera investeringsintensiva år utgör klimatriskanalysen ett viktigt underlag för att fördjupa kunskapen om våra fastigheter och deras geografiska förutsättningar.

Klimatförändringarna påverkar i allt högre grad både den byggda miljön och de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsägare. Klimatmätningar och studier visar att nederbörden i stora delar av Sverige förväntas öka under de kommande decennierna, samtidigt som antalet dagar med extrem nederbörd blir fler.

SMHI och Myndigheten för civilt försvar (MCF) pekar båda på att skyfall och ökade vattenmängder är de snabbast växande riskerna för bebyggelse. Följden är bland annat en tydligt ökad sannolikhet för översvämningar, vatteninträngning och driftstörningar. Parallellt bedömer Statens geotekniska institut (SGI) att risken för ras, skred och erosion ökar i takt med att markförhållanden förändras.

Ett fördjupat beslutsunderlag

Den sammantagna bilden innebär att klimatpåverkan i dag i högre grad kan betraktas som finansiella och operativa risker för fastigheter och byggnader. Mot den bakgrunden har vi tagit fram ett faktabaserat underlag för att bättre förstå hur vår fastighetsportfölj kan påverkas över tid.

Efter flera investeringsintensiva år utgör klimatriskanalysen ett viktigt underlag för att fördjupa kunskapen om våra fastigheter och deras geografiska förutsättningar.

Klimatriskanalysen i praktiken

Som ett första steg har vi genomfört en översiktlig klimatriskanalys, där vi har låtit sakkunniga analysera våra fastigheter med hjälp av digitala kartunderlag, myndighetsdata och etablerade klimatscenarier.

För varje identifierad klimatrisk har en samlad riskindikation tagits fram. Detta ger i sin tur oss en övergripande helhetsbild av var riskexponeringen är som störst och var det kan bli aktuellt med ytterligare fördjupning framöver.

Analysens huvudsakliga resultat

Huvuddelen av vår fastighetsportfölj har låg exponering för identifierade klimatrisker. Ingen av våra förvaltningsfastigheter bedöms ha förhöjd risk, och endast två projektfastigheter omfattas. Detta är i linje med våra förväntningar utifrån projektens nuvarande skede i detaljplanearbetet. I takt med att projekten utvecklas kan det bli aktuellt att genomföra fördjupade analyser av exempelvis vattenrelaterade risker och markförhållanden.

Värdefulla insikter för långsiktiga beslut

Klimatriskanalysen är ett viktigt tillskott i vårt långsiktiga beslutsfattande. Den gör det möjligt för oss att prioritera resurser mer träffsäkert och planera eventuella förstärkande åtgärder där de gör störst nytta.

Samtidigt bidrar analysen till att identifiera var investeringar kan avvaktas. På så sätt kan vi undvika onödiga kostnader, förlänga byggnadernas livslängd och värna våra hyresgästers verksamheter på ett mer strukturerat sätt.

Arbetet stärker också vår beredskap inför skärpta regelverk och förändrade krav från vår omvärld.

Sammantaget kan vi konstatera att klimatriskanalysen har gett oss nya, värdefulla insikter som stärker vår förvaltning av en robust och konkurrenskraftig fastighetsportfölj, även i ett förändrat klimat.

När fastigheten Pallas i Borås nu har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift Silver förenas modern fastighetsförvaltning med ett kvarter som haft en central roll i stadens utveckling i över ett halvt sekel. Certifieringen markerar ett viktigt steg i vårt långsiktiga arbete med hållbarhet, driftoptimering och värdesäkring inom förvaltningsbeståndet.

Pallas certifierat enligt Miljöbyggnad iDrift Silver

Pallas-kvarteret har under lång tid varit en självklar del av Borås stadskärna. På platsen där Pallashuset i dag reser sig tog stadens moderna handelsliv form i samband med 1960- och 70-talens stora omdaning av stadskärnan.

När varuhuset Domus stod färdigt 1971 blev det ett tydligt uttryck för tidens framtidstro och ambitioner att utveckla centrum. Sedan dess har fastigheten genomgått flera förändringar.

I samband med att Järngrinden och Cernera förvärvade fastigheten 2010 inleddes ett strukturerat utvecklingsarbete med fokus på att förädla byggnaden exteriört, interiört och funktionellt. Utgångspunkten var att ta tillvara fastighetens läge och utveckla ett levande centrumkvarter med handel, kontor och bostäder – en naturlig mötesplats med långsiktiga mervärden.

Ett strukturerat steg i hållbarhetsarbetet

Mot denna historiska bakgrund ser vi miljöcertifieringen av Pallas med ett dubbelt syfte: dels att säkerställa en effektiv och ansvarsfull drift av byggnaden, men också att vidareutveckla vårt interna arbetssätt för hållbar förvaltning.

Certifieringen genomfördes enligt Miljöbyggnad iDrift, som administreras av Swedish Green Building Council. Detta har resulterat i nivån Silver – samma nivå som fastigheten Hästhoven certifierades till, vilket redovisades i 2024 års årsredovisning.

Arbetet med Pallas genomfördes i nära samverkan mellan Järngrinden, vår delägare Cernera och fastighetens hyresgäster.

Från mätning till bättre beslutsunderlag

Certifieringsprocessen har omfattat en systematisk genomgång av energi, inomhusmiljö, materialval och drift. Bland de konkreta åtgärderna fanns bland annat installation av utökad mätning för energianvändning, särskilt kopplat till varmvatten, samt förbättrade rutiner för uppföljning och analys av driftdata.

Den ökade datainsamlingen har bland annat gett bättre förutsättningar att identifiera avvikelser, optimera energianvändningen och minska kostnader över tid.

Avfallshantering har varit ett annat prioriterat område. Genom mätning och löpande uppföljning har hyresgästerna fått en tydligare insyn i hur avfallsmängderna utvecklas. Regelbundna utskick med statistik och konkreta förbättringsförslag bidrar dessutom till ökad förståelse och ett stärkt engagemang kring både källsortering och resurseffektivitet.

En annan viktig och betryggande slutsats från miljöinventeringen är att fastigheten inte uppvisar några förekomster av miljö- eller hälsofarliga ämnen, vilket är en grundläggande förutsättning för en långsiktigt hållbar förvaltning.

Lärdomar för vår framtida förvaltning

Precis som i arbetet med Hästhoven ser vi miljöcertifieringen av Pallas som ett ytterligare steg i en viktig läroprocess. Den fungerar inte bara som ett kvitto på fastighetens nuvarande prestanda, utan skapar också ett tydligt ramverk för våra framtida prioriteringar.



Genom mätning och löpande uppföljning har hyresgästerna fått en tydligare insyn i hur avfallsmängderna utvecklas.

Från mätning till möjlighet – klimatsikterna som driver oss framåt

Att driva ett hållbart fastighetsbolag kräver mer än höga ambitioner. 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 i ett exceldokument. Vi får viktiga insikter som hjälper oss att fatta mer grundade beslut.

Under 2025 uppgick Järngrindens totala klimatpåverkan till 1 252 ton CO₂e (Scope 1, 2 och 3, marknadsbaserad metod). De direkta utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1) uppgick till 0,7 ton CO₂e. Utsläppen från inköpt energi (Scope 2, marknadsbaserad) uppgick till 331 ton CO₂e, vilket innebär en tydlig minskning jämfört med föregående år.

Den positiva utvecklingen förklaras bland annat av förbättrad datakvalitet till följd av ett arbete med att se över befintliga elavtal, både i den egna verksamheten och hos hyresgäster. Samtidigt har emissionsfaktorn för nordisk elmix minskat och en succes-

siv övergång till gröna elavtal bidrar också till den lägre klimatpåverkan.

Under året uppgick utsläppen i Scope 3 till 921 ton CO₂e. Den stora minskningen jämfört med föregående år beror främst på att inga nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025. Eftersom bygg- och projektutveckling normalt står för en betydande del av Järngrindens klimatpåverkan kan utfallet därför variera mellan åren beroende på projektportföljens utveckling.

Energianvändningen i fastighetsbeståndet uppgick till 77 kWh/m² Atemp, vilket innebär en förbättring

jämfört med föregående år. Sammantaget visar siffrorna en positiv utveckling i fastighetsenergin och en fortsatt god kontroll över de direkta utsläppen i den egna verksamheten.

Samtidigt ligger den största klimatpåverkan fortsatt i värdekedjan. Klimatarbetet handlar därför om att fortsätta utveckla vår kunskap, förbättra datakvaliteten och successivt identifiera åtgärder som minskar klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i värdekedjan som helhet.

8 miljoner kWh/år

maxkapacitet av energiproduktion från
Järngrindens vindkraftverk

139st

installerade laddplatser sedan 2020

3 417 kWp

installerad kapacitet av solceller sedan 2020

Klimat i siffror

	2025	2024 ¹⁾	Basår 2023 ²⁾	
Scope 1	0,7	0,4	1,4	tCO ₂ e
Scope 2 - Market based	331	687	546	tCO ₂ e
Scope 2 - Location based ³⁾	389	457	556	tCO ₂ e
Scope 3	991	11 511	6 895	tCO ₂ e
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - Market based	1 323	12 199	7 442	tCO₂e

1) Reviderats så att delägda fastigheter där Järngrinden har operationell kontroll inkluderas.

2) Basåret har justerats för spegla genomförda avyttringar och förvärv, samt justering av rapportering för fastigheter och verksamheter som delägs.
Delägda verksamheter där Järngrinden har operationell kontroll rapporteras i sin helhet, intressebolag rapporteras med ägarandel.

3) Fjärrvärmeutsläpp per nät enligt energiföretagens sammanställning, för utsläpp från el används nordisk elmix.

<i>Total inkluderad A_{temp}</i>	117 611	95 232	114 683	<i>m² A_{temp}</i>
Energiintensitet	77	80	81	kWh/m ² A _{temp}
Utsläpp scope 1 & 2 per A _{temp}	2,82	7,22	4,77	kgCO ₂ e/A _{temp}

Destination Gymnasiet – social hållbarhet med tydliga resultat

Som en del av Järngrindens arbete med social hållbarhet stöttar vi Destination Gymnasiet – ett initiativ som ger ungdomar extra stöd i matematik i ett avgörande skede inför gymnasiet. Vårt engagemang är långsiktigt och bygger på övertygelsen om att rätt stöd i rätt tid kan vara avgörande för ungas framtida möjligheter.

Destination Gymnasiet har verkat i Borås sedan mitten av 2010-talet och erbjuder kostnadsfritt matematikstöd med särskilt fokus på elever i årskurs 9. Arbetssättet bygger på små studiegrupper, kontinuitet och studiecoacher som kombinerar ämneskunskap med förmågan att motivera och stärka elevernas självtillit. Undervisningen sker på söndagar utanför den ordinarie skolmiljön, vilket skapar nya förutsättningar för både kunskapsmässig och personlig utveckling.

Och resultaten talar sitt tydliga språk. Över 90 procent av de elever som deltar i Destination Gymnasiets verksamhet når godkänt betyg i matematik. Den långsiktiga ambitionen är att samtliga deltagare ska nå godkänt och därmed stärka sina möjligheter att ta steget vidare till gymnasiet.

Under året har verksamheten tagit ytterligare ett utvecklingssteg genom etablering i Sjuhäradsregionen. Med Navet Science Center som projektägare och med stöd från Västra Götalandsregionen och Boråsregionen erbjuds

nu elever i flera närliggande kommuner samma möjlighet till riktat stöd. Intresset vid uppstarten visar tydligt att behovet av denna typ av insatser är stort.

Genom vårt partnerskap med Destination Gymnasiet bidrar vi till att möjliggöra verksamheten och dess fortsatta utveckling. Vi är stolta över att vara en del av en satsning som stärker ungas utbildningsförutsättningar och medverkar till ökad inkludering, minskat utanförskap och bättre framtidsutsikter.

"Min coach förklarar på ett bra sätt och jag kan fråga hur många gånger jag vill utan att känna mig dum."

Andra föreningar och organisationer vi stöttar:



Elfsborg

Elitfotboll och initiativet Vi Tillsammans bidrar till gemenskap i Borås.



UNHCR

En ledande humanitär organisation som hjälper människor i krig, konflikter och katastrofer.



Abecita Popkonst & Foto

Här visas internationellt foto, popkonst och nordisk textilkonst.

Borås Basket

I Boråshallen samlas publiken kring basket på hög nivå och stark laganda.

Bergdalens IK

En kvartersklubb med stort hjärta och en stark ungdomsverksamhet.

Njurstiftelsen

Bidrar till forskning och ger ekonomiskt stöd till njursjuka i utsatta situationer.

Borås Fältrittklubb

En av Sveriges ledande ridsportanläggningar med daglig verksamhet och nationella tävlingar.

Entreprenörsprogrammets vänner

Föreningen bidrar till projekt och aktiviteter för Entreprenörsprogrammet på Sven Eriksonsgymnasiet.

Jack Rudholm

En ung alpin skidåkare med stark drivkraft och stora ambitioner.

Pixbo Tennis

En tennisklubb med bred verksamhet och stort fokus på barn och ungdomar.

Hovås Billdal IF

En fotbollsörening med bredd verksamhet och stark ungdomsverksamhet.

Elfsborg Tennis

En lokal tennisklubb som skapar gemenskap genom tennis för alla åldrar.

A photograph of a modern building with a red facade and balconies. The building has several windows and balconies with metal railings. The text is overlaid on the image.

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

- Asplickan
- Balsampoppeln 4, Vägtornet 5
- Depån
- Bergdalsterrassen
- Borgen
- Buxbomen
- Byttorpshörn
- Dammkullevägen
- Enedalshöjden
- Fristad Prästskog
- Hultalund
- Hästhoven
- Kolibrin
- Kv. Mjölkskivlingen
- 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

Mölnadal

- Mathildeberg
- Katrineberg

Mölnlycke

- Mölnlycke stationsområde

Kungsbacka

- Nya Särö
- Söderstaden

Kungälv

- Eklunden

Varberg

- Brearedslyckan
- Hälsans Hus
- Ankaret
- Lorensberg
- Marmorlyckan
- Västerport

- Kommande
- Pågående
- Färdigställt

Halmstad

- Nya Övraby
- Tegelbruket

Bollebygd

- Eken
- Malmgården

Ulricehamn

- Bogesund
- Ärlan

Örebro

- Gripen

Malmö

- Smultronstället

Projekt i korthet 2026-04-30

227 000 m²

potentiell LOA*

45 st

bostäder under pågående produktion

2 346 st

färdigställda och överlämnade bostäder *

4 996 st

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

2 000 st

potentiella bostadsbyggrätter *

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

Kvalitet och valfrihet bakom intresset för Brf Ankaret

Brf Ankaret i Varberg är ett projekt där läge, gestaltning och ett paketerat erbjudande har bidragit till en god försäljningsutveckling. Utöver läget på attraktiva Söder och en arkitektur som är anpassad efter platsen har projektet präglats av en stark lokal efterfrågan. Majoriteten av de 45 bostäderna har köpts av varbergare, vilket visar att projektet har mottagits väl i staden.

Utsikt, lugn och närhet till både natur och stadskärna har på kort tid bidragit till att etablera Söder som en av Varbergs mest eftertraktade stadsdelar. Här samsas anrika villaområden från tidigt 1900-tal med modern bostadsbebyggelse i en sammanhållen och trivsamt miljö.

I detta sammanhang har Brf Ankaret vuxit fram som stadsdelens senaste bostadsprojekt. De två huskropparna är utformade för platsen och bildar tillsammans en sammanhållen kvartersstruktur med tydlig stadsmässig karaktär. Projektet omfattar 45 bostadsrätter. Arkitekturen ger en tydlig identitet i gatubilden, samtidigt som genomarbetade planlösningar och hållbara materialval har bidragit till projektets attraktivitet.

Ett projekt i rätt marknadsläge

Någon som följt projektet nära och

har god inblick i hur kvalitet, valfrihet och servicegrad påverkat efterfrågan är Sanna Berglund Casperson, projektets mäklare vid Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå.

– Varberg har haft ett något annat marknadsläge än många andra städer, särskilt i attraktiva områden som Söder, som visat sig vara mindre konjunkturkänsligt. Efter en period med låg aktivitet inom nyproduktion fanns här ett uppdämt behov. När Ankaret lanserades var det många som ville vara med och göra sina val tidigt, säger Sanna Berglund Casperson.

Två bostadskoncept

En central del i erbjudandet var uppdelningen med de två bostadskoncepten: Premium och Signatur. Genom att redan från start paketera och definiera olika nivåer av materialval, takhöjd och utförande skapades en struktur

som underlättade köparnas beslut – samtidigt som upplevelsen av valfrihet ökade.

Premiumbostäderna, belägna högst upp i husen, kännetecknas av generös takhöjd, exklusiva kök och badrum samt vidsträckt havsutsikt. Signaturbostäderna erbjuder ett mer nedtonat men genomgående högkvalitativt utförande med ljusa, skandinaviska materialval.

– Konceptualiseringen med Premium och Signatur fungerade väldigt bra. För köpare som kom från välutrustade villor var det viktigt att det fanns ett alternativ med högre detaljnivå, samtidigt som även Signatur höll en så pass hög standard att köparna kände sig trygga oavsett val. Uppdelningen gjorde bostäderna enklare att kommunicera till olika målgrupper, berättar Sanna Berglund Casperson.

Tillval och anpassningar

Utöver bostadskoncepten erbjöds ett omfattande utbud av tillval, där köparna hade möjlighet att anpassa ytskikt, köksdetaljer, vitvaror och badrumslösningar efter egna preferenser. Enligt mäklaren var det just kombinationen av ett grundutförande och flexibilitet i detaljerna som tilltalade många.

– Eftersom många av köparna kom från att ha bott i villa under lång tid såg de flytten som en möjlighet att sätta sin egen prägel på något nytt. Att kombinera hög standard med individuella val blev en styrka. Samtidigt är det slående hur många som var nöjda redan med standardutförandet, konstaterar Sanna Berglund Casperson.

Även lägenhetsmixen bidrog till försäljningsutvecklingen. De mindre bostäderna såldes tidigt i processen, trots att denna kategori i nyproduktion ofta köps närmare projektets färdigställande.

Sammantaget visar Brf Ankaret hur tydlig positionering, hög kvalitet i grundutförande och en genomtänkt struktur för projektet kan bidra till ett framgångsrikt försäljningsutfall.

Projektet visar att flexibilitet och kvalitet kan förstärka varandra och skapa trygghet i köparnas beslut.



Sanna Berglund Casperson
Fastighetsmäklare



”Konceptualiseringen med Premium och Signatur fungerade väldigt bra. Uppdelningen gjorde bostäderna enklare att kommunicera till olika målgrupper.”



Projektportföljen 2026-04-30

	Antal bostads- och äganderätter	Antal Hyresrätter	Totalt antal BR + HR	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat fsg-värde (mkr)
Projekt under byggnation	45	0	45	3 311	3 486	299
Järngrindens nettoandel	36	0	36	2 649	3 486	242
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 detaljplanarbete	992	648	1 640	81 299	223 000	4 124
Järngrindens nettoandel	909	508	1 417	68 799	73 000	3 575
Summa	1 293	820	2 113	116 746	227 524	6 113
Järngrindens andel	1 106	680	1 786	94 948	4 524	5 000
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

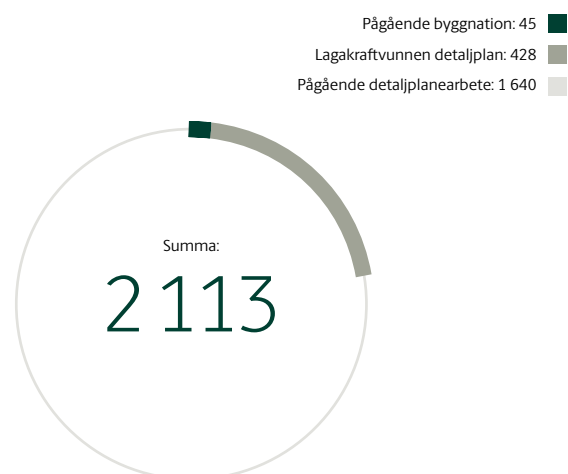
Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

Våra projekt i siffror

Bostadsutveckling, med jämförelseår

Antal bostäder	2025	2024
Produktionsstartade	45	0
Pågående byggnation	45	0
Färdigställda	0	0
Upptagna i egen balansräkning	8	10

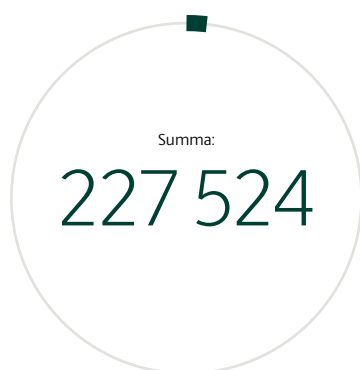
Projektportföljen, antal bostäder





Projektportföljen, m² lokaler

Under byggnation: 3 486 ■
m² potentiell LOA*: 224 038 ■



Bostäder under projektutveckling

Bostadsrätter: 1 248 ■
Hyresrätter: 820 ■



Färdigställda bostäder

Bostadsrätter: 1 451 ■
Hyresrätter: 895 ■



Ny fas i utvecklingen av Redegatan



AI-genererad inspirationsbild för gaturum. Bilden speglar inte den framtida byggnationen av området.

I stadsdelen Älvsborg i Göteborg äger Järngrinden en kommersiell fastighet som i dag rymmer kommunal verksamhet, livsmedelsbutik, bank och restaurang. Den omgivande miljön präglas av en blandning av äldre industri- och handelsfastigheter. Utifrån dessa förutsättningar har Järngrinden, tillsammans med övriga fastighetsägare, under flera år arbetat för att möjliggöra en utveckling av platsen. Under 2025 togs flera viktiga steg i den fortsatta plan- och utvecklingsprocessen.



Under 2024 togs ett nytt exploateringsförslag fram tillsammans med berörda aktörer. Arbetet har därefter utvecklats och under 2025 inleddes planprocessen formellt i samarbete med Göteborgs Stad.

Fokus ligger nu på att ta fram och sammanställa underlag inför det samråd som enligt nuvarande tidplan planeras till slutet av 2026. Samrådet är ett centralt moment i processen, där planförslaget kommer att presenteras och prövas i ett offentligt sammanhang.

Handel med lokal förankring

Parallellt med planprocessen arbetar Järngrinden med att analysera och konkretisera vilken typ av handel och service som möter framtida behov och tar tillvara den starka lokala köpkraft som finns. Målbilden är att skapa förutsättningar för ett utbud som i högre grad möjliggör vardagsnära inköp för boende i närområdet.

Ett framtida centrum för bostäder och kommersiell verksamhet

Det pågående detaljplanearbetet omfattar tekniska och miljömässiga utredningar och sker i nära dialog med Göteborgs Stad. Samarbetet skapar förutsättningar för ett strukturerat och långsiktigt genomförande av kommande planeringssteg.

När detaljplanen vunnit laga kraft är den gemensamma ambitionen att området utvecklas till en mötesplats med handel, bostadsnära tjänster och attraktiva bostäder. Utvecklingen bedöms bidra till en ökad rörlighet på den lokala bostadsmarknaden och underlätta för fler att etablera sig i området.

För äldre som överväger att sälja sin villa innebär detta ett alternativ som gör det möjligt att byta boende och samtidigt bo kvar i sin stadsdel.

*Parallellt med
planprocessen
arbetar Järngrinden
med att analysera
och konkretisera
vilken typ av handel
och service som
möter framtida
behov och
tar tillvara den
starka lokala
köpkraft som finns.*

Pågående och kommande projekt

2026-04-30

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 227 000 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. Mjölksivlingen

Ort: Borås
Antal bostäder: 85 hyresrätter
Status: Kommande



Hultalund

Ort: Borås
Antal bostäder: 9 hyresrätter
Status: Kommande

2026-04-30

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).



Redegatan

Ort: Redegatan/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



Färdigställda projekt 2026-04-30

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
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	Mölnadal	28	-	94	2014
Mathildeberg etapp 2	Mölnadal	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	Mölnadal	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	

2026-04-30

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 112 000 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 4
- Gulmåran 7
- Gulmåran 8
- Hagtornen 10
- Håsthoven 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
- Kindbogården 1:107

Varberg

- Breared 5

Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten (mkr)

	Aktuell intjäningsförmåga 2026-03-31	2025	2024
Hyesintäkter	122,9	119,5	91,7
Fastighetskostnader	-28,3	-26,6	-22,8
DRIFTNETTO	94,6	92,9	68,9
Överskottsgrad	77%	78%	75%
Direktavkastning	6,0%	6,0%	6,2%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8,3	-8,2	-4,8
Rörelseresultat	86,3	84,7	64,1
Finansnetto	-31,8	-32,7	-27,6
FÖRVALTNINGSRESULTAT	54,5	51,9	36,6
Förvaltningsmarginal	44%	43%	40%
Värdeförändringar	-	45,6	20,8
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	54,5	97,5	57,4

Förvaltningsrelaterade nyckeltal per 2025-12-31

1 772 mkr

fastighetsvärde (exkl. projektfastigheter under pågående byggnation)

120 mkr

hyresintäkter

1 545 mkr

varav fastighetsvärde
kommersiell förvaltningsportfölj

47 %

belåningsgrad

109 000 m²

uthyrbar yta

24 st

kommersiella fastigheter

10,4 %

räntebetalningsförmåga

8,3 %

räntebetalningsförmåga
efter amortering

6,3 %

vägd genomsnittlig värderingsyield

Uppgifterna avser Järngrindens ägda andel av förvaltningsportföljen.

Fördjupade relationer med hyresgäster skapar långsiktiga värden

Efter flera år av makroekonomisk turbulens gick marknaden under 2025 in i en något mer balanserad fas. Ett stabiliserat ränteläge och successivt fallande inflation bidrog till försiktigt ökande efterfrågan. Järngrinden kunde därmed fortsätta att bygga vidare på den positiva utvecklingen av affärsområdet förvaltningsfastigheter.

Med ett tydligt lokalt fokus och nära dialog med våra hyresgäster skapar vi stabila kassaflöden och långsiktiga värden. Den förbättrade marknadsbildningen har stärkt framtidstron hos många av våra hyresgäster. Detta bidrar till en fortsatt fin utveckling inom affärsområdet.

För oss på Järngrinden ger det mer gynnsamma läget också tydliga ekonomiska effekter. Lägre räntor har bidragit till minskade finansiella kostnader, samtidigt som hyresintäkterna har varit stabila. Sammantaget har detta stärkt affärsområdets lönsamhet.

Vi utökar vår närvaro i Härryda kommun

Under 2025 fortsatte vi att utveckla och stärka vår förvaltningsportfölj. Ett exempel är förvärvet av fastigheten Kindbogården 1:107 vid Mölnlycke-motet i Härryda kommun. Fastigheten är vår åttonde i Mölnlycke och omfattar cirka 2 500 kvadratmeter kontors- och lagerytor. Lokalerna hyrs i dag av Presto som är en etablerad aktör inom brandskydd och säkerhet.

Förvärvet stärker vår närvaro ytterligare i en kommun som rankas högt i nationella mätningar av företagsklimat, vilket gör Härryda till en strategiskt viktig marknad för oss. Under året fördjupades också samarbetet med kommunen genom omförhandling och förlängning av befintliga hyresavtal i Mölnlycke centrum samt tecknande av ett kompletterande avtal om cirka 530 kvadratmeter.

Omförhandlingar och nyuthyrningar

Under året har vi nytecknat och omförhandlat hyresavtal om cirka 24 000 kvadratmeter. Av dessa utgör 68 procent nyuthyrningar.

Ett tydligt exempel på hur nära relationer skapar affärsvärde är ett 15-årigt hyresavtal som vi tecknade med en befintlig hyresgäst som nu väljer att expandera sin verksamhet. Projektet omfattar en ny mekanisk verkstad om cirka 2 500 kvadratmeter, med planerad byggstart under 2026.



Vi välkomnar Swedol till Pro Stop

Inom handelsbeståndet fortsatte utvecklingen av Pro Stop i Borås. Under 2025 tecknades ett nytt hyresavtal med Swedol, vilket innebär att fastigheten nu är fullt uthyrd. Etableringen stärker handelsplatsens attraktionskraft och bidrar till ökade kundflöden för våra hyresgäster (läs mer om Swedol på sid. 52-53).

I våra förvaltningsfastigheter landar hyresintäkterna i linje med de prognoser som fastställdes inför året. Hyresintäkterna uppgick till cirka 120 mkr, med en uthyrningsbar yta om cirka 109 000 kvadratmeter.

Ett affärsområde med fortsatt tillväxt under 2026

När vi blickar mot 2026 är ambitionen tydlig: att fortsätta växa i våra lokala

marknader. I takt med att beståndet utvecklas blir närvaro och lokalkännedom allt viktigare. Fördjupade relationer med våra hyresgäster är, och kommer även framåt att vara, en avgörande faktor för Järngrindens långsiktiga framgång och finansiella stabilitet.



Förvaltningsresultat (mkr)



Återbruk i centrum för Modexas nya huvudkontor

Med en mer öppen planlösning och konsekvent återbruk har fastigheten Hästhoven 1 fått en ny karaktär. Tillsammans med nya hyresgästen Modexa har vi skapat en arbetsplats där funktion, estetik och hållbarhet samverkar. 439 kvadratmeter med små materiella avtryck.



När vi 2024 miljöcertifierade Hästhoven enligt Miljöbyggnad iDrift Silver stärkte vi strukturen för långsiktig och systematisk förvaltning. Fastigheten, som tidigare använts av en och samma hyresgäst, fick därefter nya förutsättningar. Genom ett nytt trapphus kan huset i dag delas upp i tre självständiga lokaler – en flexibilitet som ger oss bättre förutsättningar att möta dagens förändrade lokalbehov.

"Det är nästan undantag om vi köper något nytt. För oss är det en möjlighet att leva som vi lär."

Christoffer Atterfors,
VD på Modexa

Förändring med precision

På det översta våningsplanet har kökstillverkaren Modexa etablerat sitt nya huvudkontor. Anpassningen påbörjades i november 2025 och redan i februari 2026 var verksamheten på plats.

Utgångspunkten i ombyggnaden har varit tydlig: att förändra med precision snarare än i stor omfattning. Glaspartier och dörrar har återanvänts, undertak har bevarats genom att rivningar avslutats strax under installationerna och befintliga badrum har uppdaterats varsamt. I praktiken har endast en ny vägg uppförts. Resten handlar om att tänka om – inte riva ut.

Tidigare cellkontor har öppnats upp och fått nya proportioner. Två rum har blivit ett generöst mötesrum. Mindre kontor har omvandlats till teamrum och ett öppet kontorslandskap.

Längs ena sidan av våningsplanet har lounge och kök fått större utrymme – en mjukare zon för informella möten och spontana samtal. Ljuset löper friare genom rummen och de befintliga glaspartierna ger struktur utan att stänga.

En arbetsplats som speglar affären

För Modexa är återbruk inte en trend, utan själva kärnan i sin egen affär. Bolaget förnyar omkring 10 000 kök per år och bygger sin metod på att ta tillvara och förädla befintliga stommar och material.

– Vi ser köket som en funktion över tid. I många fastigheter finns en grundkvalitet som är svår och kostsam att ersätta i dag. Då är det mer ansvarsfullt – både ekonomiskt och miljömässigt – att bygga vidare på det som redan finns, säger Christoffer Atterfors, VD på Modexa.

Samma filosofi har präglat etableringen i Hästhoven. Tillsammans med inredningsarkitekten Malin Ahlgren på The Local Studio genomfördes en noggrann inventering av möbler från

det tidigare huvudkontoret i Borås, systerkontoret i Västerås samt det som lämnats kvar efter den tidigare hyresgästen.

Gamla saker får nytt liv – och värde

Resultatet är en miljö där få saker har lämnats till spillo. Bland annat har soffor klätts om i roströda toner som harmonierar med bolagets uppdaterade grafiska profil. Höj- och sänkbara skrivbord har fått nya toppskivor anpassade till rummens proportioner, samtidigt som kompletteringar har hämtats från andrahandsmarknaden.

Helheten upplevs sammanhållen – inte trots återbruket, utan tack vare det.

– Det är nästan undantag om vi köper något nytt. För oss är det en möjlighet att leva som vi lär, säger Christoffer.

Flytten till Hästhoven innebär också en kulturell förflyttning. Kontorsytan har minskat från 720 till 439 kvadratmeter till förmån för ett mer aktivitetsbaserat arbetssätt.

– Vi ville bort från fasta hierarkier och skapa mer närhet. Jag själv har till exempel inget eget kontor utan sitter där det passar för dagen. Det skapar en annan dynamik och gör att vi möts mer naturligt.

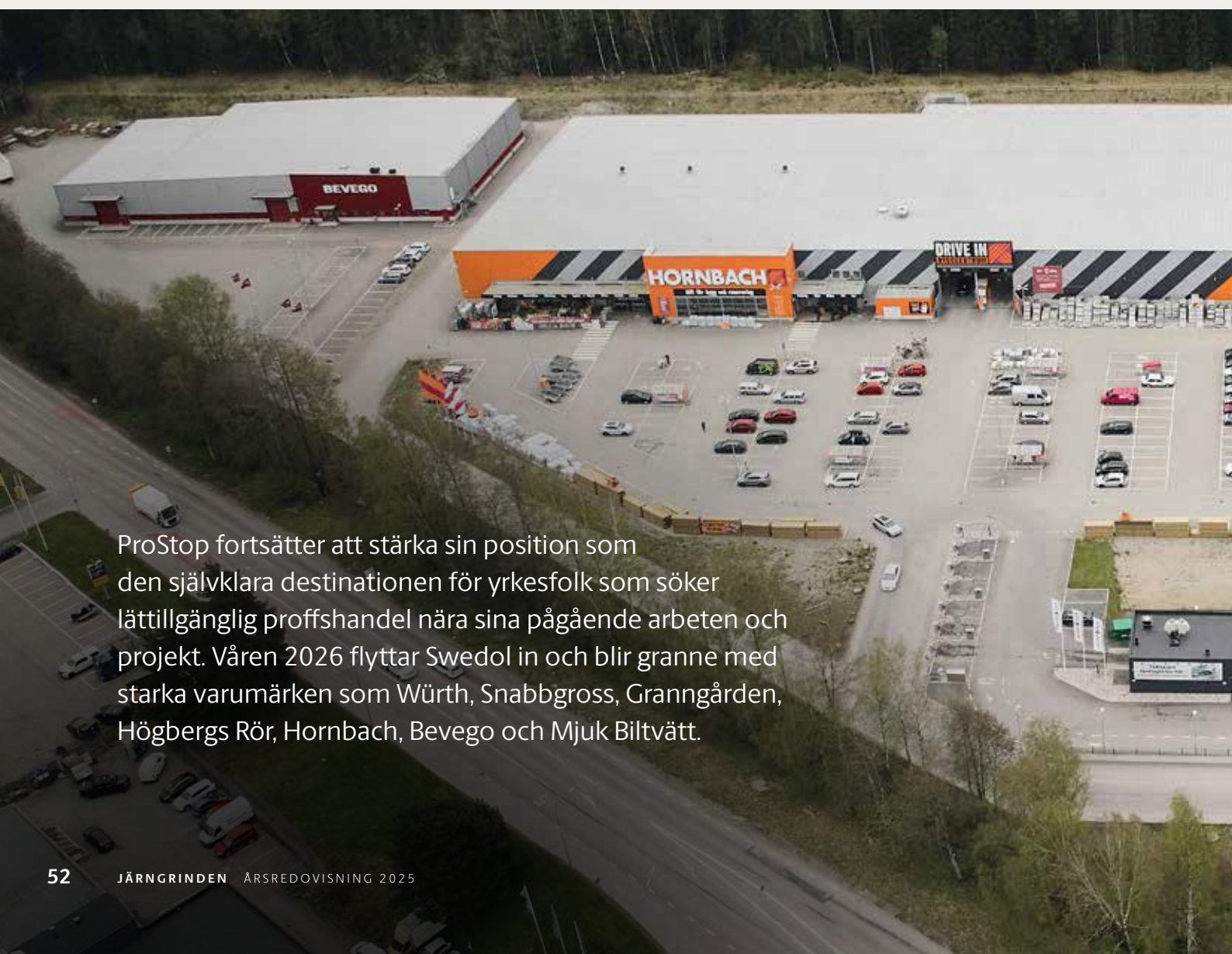
De första månaderna i de nya lokalerna beskriver Christoffer Atterfors som energifyllda.

– Arbetsplatsen känns mer levande. Förändringen är inte bara fysisk, den är mental. Lokalen hjälper oss att arbeta på det sätt vi vill framåt.

För oss på Järngrinden visar projektet hur en redan hållbar fastighet kan fortsätta utvecklas genom dialog, verksamhet och genomtänkta anpassningar. Hästhoven har fått en ny identitet – byggd på samma grundkvalitet, men med ett uttryck som möter framtidens arbetssätt.

Swedols etablering stärker ProStop

– fullt uthyrt med fortsatt
utvecklingspotential



ProStop fortsätter att stärka sin position som den självklara destinationen för yrkesfolk som söker lättillgänglig proffshandel nära sina pågående arbeten och projekt. Våren 2026 flyttar Swedol in och blir granne med starka varumärken som Würth, Snabbgross, Granngården, Högbergs Rör, Hornbach, Bevego och Mjuk Biltvätt.

Under 2025 togs ett viktigt steg i utvecklingen av ProStop, som ligger i anslutning till Ramnasläatts industriområde i Borås. Med en butiksytta om cirka 1 450 kvadratmeter blir Swedols etablering ett tillskott som breddar utbudet och därmed stärker handelsplatsens attraktionskraft för såväl yrkesproffs som händiga privatpersoner i regionen.

Full uthyrning – och nästa steg i utvecklingen

När Järngrinden förvärvade ProStop under 2024 var ambitionen att vidareutveckla handelsplatsen som dagligen passeras av omkring 10 000 bilar. Fastigheten förvärvades med en outhyrd lokal, men också med potential att stärka helhetserbudandet genom rätt aktörer och målmedvetna hyresgästanpassningar.

Genom Swedols etablering är samtliga befintliga kommersiella lokalytor i dag uthyrda, totalt cirka 19 000 kvadratmeter. Samtidigt ser vi fortsatt utvecklingsmöjlighet på fastigheten. Inom området pågår arbete med att skissa på nyproduktion om cirka 700-1 000 kvadratmeter, vilket skapar förutsättningar för ytterligare etableringar på handelsplatsen.

Öppningspremiär våren 2026

Inför inflyttningen våren 2026 genomförs lokalanpassningar utifrån Swedols behov och önskemål. Arbetet omfattar bland annat sammanslagning av tidigare ytor samt en ombyggnation som underlättar kundflöden, möjliggör effektiv logistik och skapar utrymme för kompletterande kontorsytor.

Att handel driver handel är ett sedan länge välkänt faktum. Genom Swedol får vi bättre förutsättningar att ytterligare stärka ProStop som handelsdestination.



2026-04-30

Förvaltnings- fastigheter

Summa

Yta

126 595 kvm

Järngrindens andel

112 825 kvm



Skruven 4

Ort: Borås
Yta kvm: 18 933
Typ: Handel



Gulmåran 7

Ort: Borås
Yta kvm: 13 500
Typ: Handel



Pallas 1

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



Hästhoven 1

Ort: Borås
Yta kvm: 1 330
Typ: Kontor



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



Fjädern 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



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



Kindbogården 1:107

Ort: Mölnlycke
Yta kvm: 2 470
Typ: Industri, kontor



Breared 5

Ort: Varberg
Yta kvm: 1 524
Typ: Kontor, övrigt



Logistikbyggnader

E-handels snabba tillväxt driver på behovet av effektiva lagerlösningar och större centrallager. För Järngrinden öppnar det möjligheter att förena långsiktigt fastighetsäggande 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

Strategiskt belägen fastighet längs E4 i Jönköping. Markyta cirka 330 000 m² med planerad byggnadsarea upp till 200 000 m² LOA.

Varberg

- Apotea

Nytt lager om 30 265 m² LOA på Årilen 1 i Varberg, nära E6. Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

- Kommande
- Pågående
- Färdigställt

Enköping

- Stenvreten

Tillbyggnad av lageranläggning om cirka 5 000 m² med kyl- och fryslager samt ombyggda kontor. Produktionsstart våren 2026.

Borås

- Rotorn 1

Tillbyggnad av industri- och lagerlokaler om cirka 3 500 m² för två hyresgäster. Färdigställs 2026.

Järngrinden Logistikbyggnader (tkr)

	2025	2024
Nettoomsättning	37 830	244 360
Råvaror och förnödenheter	-11 997	-169 395
Övriga kostnader	-4 643	-5 719
RÖRELSERESULTAT	21 190	69 246
Finansnetto	1 449	839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	22 640	70 085
Skatt på årets resultat	-4 592	-14 451
ÅRETS RESULTAT	18 047	55 634

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

Logistikbyggnader i korthet 2025-12-31

38 mkr

nettoomsättning

23 mkr

resultat efter finansiella poster

61%

soliditet

30 265 m²

färdigställd LOA under 2024

200 000 m²

potentiell LOA

Balanserad marknad för logistikfastigheter



”Vi genomför inga projekt utan hyresgäst, vilket ger oss en stabil grund även i en mer osäker marknad.”

Efter flera år av snabb expansion kan vi konstatera att marknaden för industri- och logistikfastigheter har gått in i en mer balanserad fas, där en lägre andel nyproduktion, mer selektiva hyresgäster och något ökade vakanser präglar utvecklingen. I en mer selektiv marknad blir värdet av Järngrindens arbetssätt tydligt, med projekt som utvecklas först när efterfrågan finns på plats.

Marknaden för industri- och logistikfastigheter befinner sig i ett tydligt skifte. Efter pandemins kraftiga utbyggnad av lager- och distributionsytor har efterfrågan mattats av. I Sverige har detta bland annat visat sig genom att vakanserna stigit till omkring 8–9 procent. Utvecklingen ligger i linje med det vi ser i ett bredare europeiskt perspektiv, där hyresgästerna blivit mer avvaktande och beslutsprocesserna längre.

Det är en tydlig trend, konstaterar Anders Bothén, vd för Järngrinden Logistikbyggnader.

– Det produceras betydligt lägre volymer och det finns färre projekt på marknaden, vilket i sin tur innebär hårdare konkurrens mellan aktörerna, säger Anders Bothén.

Tydligare krav från hyresgäster

Uthyrningsaktiviteten är fortsatt låg, även i etablerade logistiklägen som Göteborg, Jönköping och Mälardalen. Samtidigt har kraven på lokalerna skärpts. Hyresgästerna efterfrågar i allt högre grad moderna, energieffektiva byggnader med rätt teknisk standard och funktionella flöden – även om efterfrågan på äldre och enklare lokaler fortfarande finns kvar.

För Järngrindens del märktes under 2025 en tydlig inbromsning av nybyggnationen. I stället har fokus legat på att anpassa befintliga lokaler efter hyresgästernas behov.

– Det vi kommer att arbeta med under 2026 är nästan uteslutande hyresgäst Anpassningar. Det handlar ofta om till- och ombyggnader där verksamheten växer och ställer nya krav på ytor, logistik och arbetsmiljö. I praktiken blir det ibland som en nybyggnad, men integrerad i befintlig struktur, berättar Anders Bothén.

Hyresgäst Anpassningar i fokus

I Järngrindens pågående projektportfölj ingår bland annat flera större tillbyggnader inom industri- och logistikverksamhet, liksom ett större uppdrag där bolaget agerar entreprenör åt fastighetsägaren Swiss Life. Projekten omfattar både ombyggnation av befintliga anläggningar och ny produktionsyta och beräknas stå färdiga under 2026.

Hur går det då för e-handeln? Trots att segmentet åter börjat växa bedömer Anders Bothén att detta på kort sikt inte kommer att leda till någon snabb uppgång i nyproduktionen av logistikbyggnader.

– Personligen tror jag inte på någon volymökning, åtminstone inte under de kommande tre åren. Det finns fortfarande stora vakanser, särskilt i nyare lokaler som byggts utan säkrad efterfrågan. Där skiljer vi oss från många andra aktörer. Vi bygger inte på spekulation och genomför inga projekt utan hyresgäst, vilket ger oss en stabil grund även i en mer osäker marknad, säger Anders Bothén.

Försiktig optimism på investeringsmarknaden

Samtidigt har byggkostnaderna planat ut efter flera år av kraftiga prisökningar, vilket underlättar kalkylerna. Solcellsanläggningar blir ett allt vanligare inslag i nya industribyggnader, medan intresset för energilagring fortsatt är begränsat.

– Batterilösningar är fortfarande mycket kostsamma, vilket gör att få beställare prioriterar dem i dag. Däremot ser vi att solceller numera är mer eller mindre standard i många projekt, säger Anders Bothén.

På investeringsmarknaden syns samtidigt tecken på återhämtning. Logistikfastigheter är fortsatt ett attraktivt segment att äga och förvalta, med stabila kassaflöden och långsiktiga hyresavtal. Utmaningen ligger snarare på hyresmarknaden, där den svagare efterfrågan begränsar hyresutvecklingen.

Sammantaget kan vi konstatera att utvecklingen pekar mot en marknad där kvalitet, anpassningsförmåga och långsiktighet väger tungt. För oss som bolag innebär det att fokus ligger fast: att utveckla och bygga industri- och logistikfastigheter med tydlig efterfrågan, hög teknisk standard och hållbara lösningar som står sig över tid.



Torsvik

Ort:	Jönköping
Yta kvm LOA:	200 000
Projektägare:	Järngrinden Logistikbyggnader 50%, Kynningsrud Kommersiellt AB 50%
Entreprenör:	Järngrinden
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.



Årilen 1

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

På fastigheten Årilen 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.

Rotorn

Pågående

Ort:	Borås
Yta kvm LOA:	2 506 - tillbyggnad för hyresgäst 980 - tillbyggnad för hyresgäst
Byggperiod:	Färdigställs Q4 2026
Projektägare:	Järngrinden
Entreprenör:	Järngrinden
Status:	Pågående

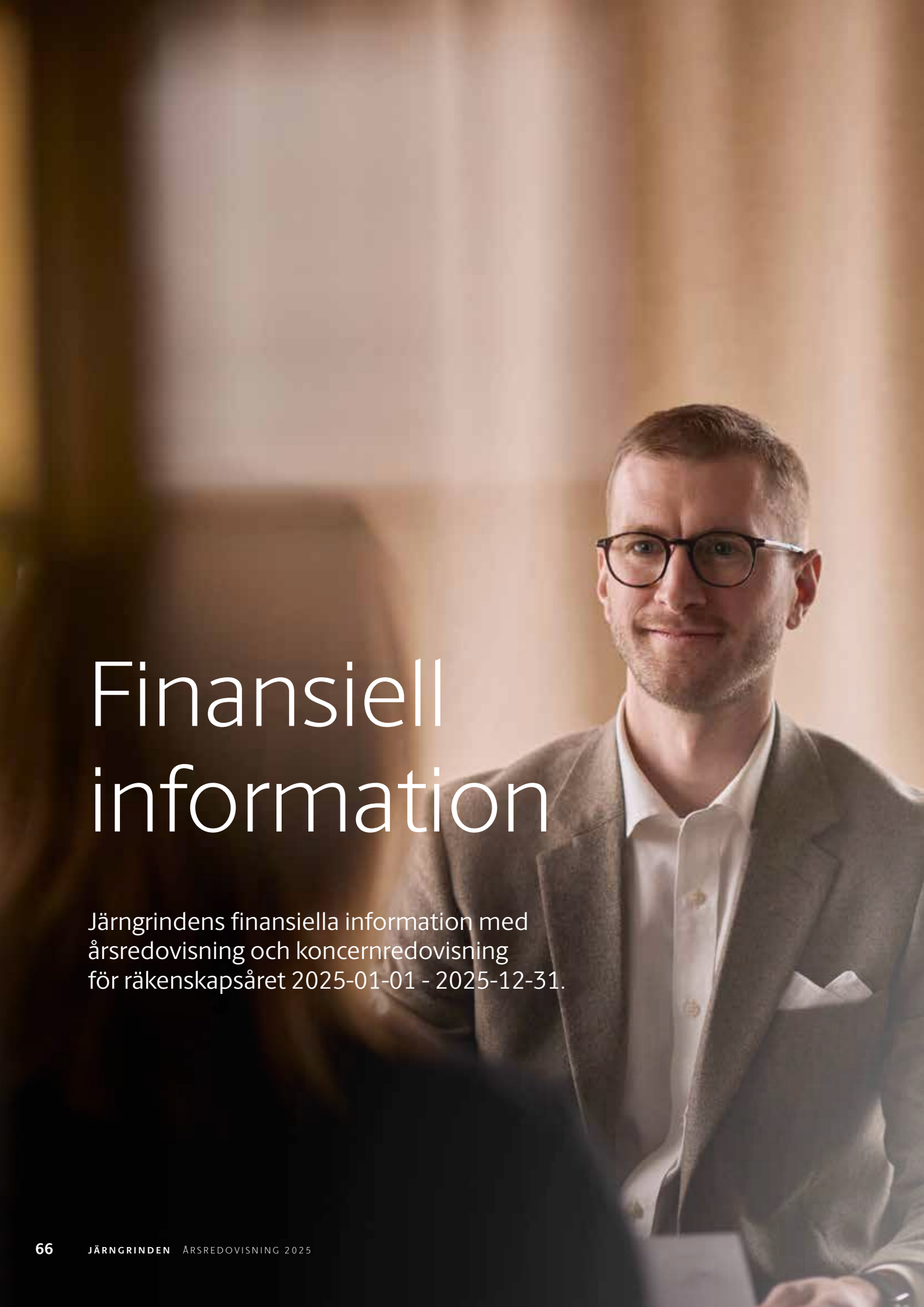
Projektet avser tillbyggnad av industrihall och kontors-
ytor samt lager för två olika hyresgäster.

Stenvreten

Pågående

Ort:	Enköping
Yta kvm LOA:	5 000
Byggperiod:	Färdigställs januari 2027
Projektägare:	Swiss Life
Entreprenör:	Järngrinden
Status:	Pågående

Entreprenaden omfattar tillbyggnad av befintligt lager i tre separata delar: utökning av lager på södra sidan, kylutlastning i sydöstra hörnet samt utökning av frys på norra sidan med sluss och portar. Invändigt har den kylida ytan utökats på bekostnad av uppvärmd yta. Projektet omfattar även utökad lastkaj samt anpassningar med anledning av ny laddinfrastruktur för eldrivna tunga fordon och uppgradering av styr-, kamera- och larmsystem.



Finansiell information

Järngrindens finansiella information med
årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	68
Koncernens totalresultat	73
Koncernens balansräkning	74
Koncernens rapport över förändringar i koncernens egna kapital	76
Koncernens rapport över kassaflöden	77
Moderbolagets resultaträkning	78
Moderbolagets balansräkning	79
Moderbolagets rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	81
Moderbolagets rapport över kassaflöden	82
Noter	84
Underskrifter	126
Vi på Järngrinden	128
Järngrindens styrelse	130

Årsredovisning och koncernredovisning

Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Järngrinden AB, org nr 556645-7221.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Järngrinden AB, organisationsnummer 556645-7221, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025.

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 2025 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 2025. Projektutvecklingsverksamheten har under året bland annat drivit detaljplaner, utvärderat prospekt samt fortsatt planera för nya projekt och genomföra befintliga. Ett bostadsprojekt har produktionsstartats under året. Förvaltningsverksamheten har utöver den löpande förvaltningen bland annat utvärderat prospekt, genomfört både avyttringar och förvärv samt fortsatt bedriva ett aktivt uthyrningsarbete. Logistikverksamheten har planerat och kontrakterat nya logistikentreprenader och kommersiella byggprojekt.

Koncernen har under 2025 sålt 6 bostäder.

Koncernen har under 2025 fortsatt växa sitt bestånd av förvaltningsfastigheter genom förvärv av tre fastigheter till ett värde om 283,5 mkr. En förvaltningsfastighet har sålts till ett värde om 83,7 mkr.

Järngrinden har låtit uppföra en logistikanläggning i Varberg där Järngrinden har varit entreprenör samt delägare i utvecklingsbolaget och nätapoteket Apo-tea hyresgäst. Logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm slutbesiktigades i december 2024 och frånträdde planenligt i januari 2025 efter att avtal om försäljning ingåtts med köparen Swiss Life under uppförandetiden.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

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



Det produktionsstartades ett bostadsprojekt under 2025. Projektet är ett bostadsrättsprojekt i Varberg där samtliga 45 lägenheter är sålda och färdigställs under hösten 2026. Under 2026 bedöms inga ytterligare bostadsprojekt produktionsstartas.

Därutöver drivs kommersiella projekt, både genom utvecklingsprojekt i det egna fastighetsbeståndet samt genom entreprenader inom ramen för Järngrindens logistikverksamhet. Järngrinden Logistikbyggnader driver i skrivande stund två projekt i entreprenader som kontrakterades under 2025. Det ena är en nybyggnation av en logistikanläggning i Enköping om cirka 5 000 kvm och det andra är ett om- och tillbyggnadsprojekt om cirka 3 500 kvm på Järngrindens förvaltningsfastighet Rotorn 1 på Ramnaslätt i Borås.

Koncernen har per 2025-12-31 8 bostadsrättslägenheter i eget lager (10).

Järngrinden Projektutveckling är främst engagerad i bostadsprojekt och kommer

siella projekt i Västra Götaland, Halland och Skåne med centralorterna Göteborg, Borås, Kungälv, Varberg, Halmstad och Malmö med närområden.

STRATEGISKA FÖRVÄRV

Koncernen har under året inte genomfört några markförvärv eller tillskapat sig nya potentiella byggrätter men fortsätter att löpande utvärdera investeringar i mark med färdiga byggrätter eller potential att driva detaljplan för bostäder eller kommersiella lokalytor.

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 2025-12-31 Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om 1 545 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 109 000 kvm, vilka genererar

årliga hyresintäkter om cirka 120 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 närmare 1 800 mkr.

EKONOMI OCH RESULTAT

Järngrindenkoncernen redovisar ett resultat om 107,9 mkr (54,2 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 1 052 mkr (974 mkr); en ökning av kapitalet med 78 mkr. Det ger en soliditet på 53 procent med en balansomslutning om 1 977 mkr (1 709 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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning					
- fastighetsutveckling *	6 629	8 026	264 553	164 436	342 740
- ägd andel av intäkter Järngrinden Logistikbyggnader	18 915	122 180	1 010	-	-
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	96 153	64 063	52 939	15 980	6 911
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	23 373	27 626	27 344	20 542	23 069
Summa hyresintäkter	119 527	91 689	80 283	36 522	29 980
- övriga rörelseintäkter	1 191	1 554	1 494	774	1 330
- produktion vindkraft	373	381	0	461	2 721
Summa intäkter enligt årsredovisning	104 346	74 025	318 986	181 651	353 702
Summa inklusive ägd andel av intäkter i intresseföretag (hyresintäkter och logistik)	146 634	223 830	347 341	202 193	376 771
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling inkl. omkostnader	-10 884	-21 041	52 851	3 587	64 884
- logistikproduktion Järngrinden Logistikbyggnader	10 495	28 811	99	-	-
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	51 947	36 555	27 038	12 230	14 958
- värdeförändring hel- och delägda förvaltningsfastigheter	59 708	20 833	-14 968	39 892	11 833
- produktion vindkraft **	-2 264	-6 487	-11 312	-2 357	-324
- värdeförändring finansiella instrument	-1 071	-4 466	-896	-6 088	3 294
Summa resultat efter finansiella poster	107 932	54 204	52 813	47 265	94 645
Minoritetens andel av årets resultat	12 798	522	146	393	6 711
Balansomslutning	1 977 016	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281
Redovisat eget kapital	1 052 196	974 347	935 140	874 356	826 323
Antal anställda ***	17	16	14	14	14
Soliditet ****	53,2%	57,0%	65,0%	57,8%	71,9%

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

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

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

**** Soliditeten definieras som totalt eget kapital (inkl. minoritetens andel) i förhållande till balansomslutningen.

Järngrinden AB	2025	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning	906 791	860 242	828 549	766 201	720 909
Redovisat eget kapital	904 795	858 386	826 994	764 226	719 344
Antal anställda	3	4	3	3	3
Soliditet *	99,8%	99,8%	99,8%	99,7%	99,8%

* Soliditeten definieras som justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.



MILJÖPÅVERKAN

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I kraft av Järngrindens numera tre affärsområden är ambitionen att utöver bostadsutveckling även utveckla kommersiella lokaler. Vidare avses portföljen av förvaltningsfastigheter utökas 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 produktion av ett bostadsprojekt, där samtliga lägenheter är sålda, 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 bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	776 772 416
Årets resultat	46 409 661

Totalt	823 182 077
---------------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	823 182 077
-------------------------	-------------

Totalt	823 182 077
---------------	--------------------





Koncernens totalresultat (KR)

	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		6 629 110	8 025 873
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	96 153 077	64 063 493
Övriga intäkter		1 563 668	1 935 416
Nettoomsättning	6	104 345 855	74 024 782
Rörelsens kostnader			
Kostnader fastighetsutveckling		-2 759 478	-1 724 465
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-17 642 904	-15 457 220
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-31 618 865	-29 194 695
Avskrivningar och nedskrivningar vindkraftverk	14	-1 056 238	-1 056 238
Övriga externa kostnader		-21 445 909	-18 334 639
Rörelsekostnader		-74 523 394	-65 767 257
Rörelseresultat		29 822 461	8 257 525
Resultat från andelar i koncernföretag		10 553 884	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	39 398 299	41 843 663
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 770 300	0
Finansnetto	30	-25 321 656	-13 804 179
Resultat före värdetförändringar		52 682 688	36 297 009
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	51 947 395	36 554 874
Värdetförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	56 320 120	22 373 266
Nyproduktion		4 714 937	0
Övriga		51 605 183	22 373 266
Värdetförändring finansiella instrument	5	-1 070 511	-4 466 022
Resultat före skatt		107 932 297	54 204 253
Skatt på årets resultat	10	-16 096 548	-6 777 162
Årets resultat		91 835 749	47 427 091
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		12 798 450	521 907
Hänförligt till moderföretagets ägare		79 037 299	46 905 184

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens balansräkning (KR)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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	1 357 670 000	1 131 110 000
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		6 008 269	4 610 931
Vindkraftverk	14	15 689 284	16 745 522
Inventarier	14	3 142 057	3 440 175
Summa materiella anläggningstillgångar		1 382 509 610	1 155 906 628
Nyttjanderätter	24	6 575 432	4 033 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12, 23	175 449 827	258 878 886
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	4 439 000	3 987 000
Fordringar hos intresseföretag	16	32 607 717	36 913 947
Övriga långfristiga fordringar	16	2 542 784	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		215 039 328	299 779 833
Uppskjutna skattefordringar	21	7 244 136	5 560 909
Summa anläggningstillgångar		1 631 021 263	1 484 933 203
Omsättningstillgångar			
Nyproduktionsprojekt	15		
Exploateringsfastigheter		93 762 088	99 157 733
Pågående projekt		83 207 212	8 886 252
Andelar i bostadsrättsföreningar		14 485 000	18 785 000
Summa nyproduktionsprojekt		191 454 300	126 828 985
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	11 237 903	11 003 221
Fordringar hos intresseföretag	16	1 007 582	959 588
Aktuell skattefordran	16	5 750 076	2 168 570
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 931 435	989 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 17, 24	2 630 618	2 406 707
Summa kortfristiga fordringar		22 557 614	17 527 807
Likvida medel	16, 19	131 983 147	79 246 891
Summa omsättningstillgångar		345 995 061	223 603 683
SUMMA TILLGÅNGAR		1 977 016 324	1 708 536 886

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Koncernens balansräkning (KR)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		707 459 791	628 422 492
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 042 154 463	963 117 164
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>10 041 243</i>	<i>11 229 610</i>
Summa eget kapital		1 052 195 706	974 346 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	39 978 084	22 821 222
Långfristiga räntebärande skulder	16, 22	545 900 776	535 087 861
Byggnadskreditiv	16, 22, 23	0	0
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	6 200 054	4 647 522
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16, 22, 24	52 295 746	48 545 013
Summa långfristiga skulder		644 374 660	611 101 618
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 22	123 136 474	73 201 000
Byggnadskreditiv	16, 22, 23	81 039 799	0
Förskott från kunder	16	5 625 000	4 925 000
Leverantörsskulder	16, 25	4 496 467	2 151 265
Skulder till koncernföretag	16	20 483 333	0
Skulder till intresseföretag	16	0	414 540
Övriga kortfristiga skulder	16, 24	14 088 543	11 574 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 18	31 576 342	30 821 944
Summa kortfristiga skulder		280 445 958	123 088 494
Summa skulder		924 820 618	734 190 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 977 016 324	1 708 536 886

Noterna på sidorna 85 till 126 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 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
Ingående Eget kapital 1 januari 2025	20	81 613 130	253 081 542	628 422 492	963 117 164	11 229 610	974 346 774
Årets resultat				79 037 299	79 037 299	12 798 450	91 835 749
Aktieägartillskott					0	-2 465 588	-2 465 588
Ingående minoritetsintresse i avyttrad koncern					0	-10 921 229	-10 921 229
Utdelning minoritet					0	-600 000	-600 000
Summa totalresultat för året		81 613 130	253 081 542	707 459 791	1 042 154 463	10 041 243	1 052 195 706
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					0		0
Utgående Eget kapital 31 december 2025		81 613 130	253 081 542	707 459 791	1 042 154 463	10 041 243	1 052 195 706

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Koncernens rapport över kassaflöden (KR)

	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		29 822 461	8 257 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	1 807 098	3 045 452
Räntenetto	30	-26 996 478	-13 804 179
Betalda inkomstskatter		-2 652 243	-3 851 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 980 838	-6 352 893
Förändring nyproduktionsprojekt		-63 875 315	-18 635 000
Förändring rörelsefordringar		221 005	-7 930 021
Förändring rörelseskulder		1 515 046	27 761 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-60 158 426	-5 156 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-33 064 334	-215 535 461
Investeringar i intresseföretag		0	-300 000
Investeringar i fastigheter		-14 154 849	-7 364 573
Avyttring av dotterföretag		53 263 638	-381 916
Avyttring av intresseföretag		246 050	309 928
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		52 000	0
Uttag från intresseföretag		37 950 000	61 123 881
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-44 712 656	-14 260 070
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		47 548 109	15 279 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		47 127 958	-161 128 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Upptagna lån	28	409 614 024	245 424 500
Amortering av lån	28	-329 334 962	-175 269 917
Amortering av kortfristiga finansiella skulder	28	-11 446 750	-8 053 393
Tillskott från minoriteten		-2 465 588	-7 316 540
Utdelning till minoriteten		-600 000	-904 000
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		65 766 724	53 880 650
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		52 736 256	-112 403 718
Likvida medel vid årets början	19	79 246 891	191 650 609
Likvida medel vid årets slut		131 983 147	79 246 891

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets resultaträkning (KR)

	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	32	-10 377 547	-10 457 832
Övriga externa kostnader	33	-481 188	-438 377
Summa rörelsekostnader		-10 858 735	-10 896 209
Rörelseresultat		-10 858 735	-10 896 209
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	29 700	-1 792 500
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	43	25 500 000	0
Finansnetto	44	21 555 444	33 500 189
Resultat efter finansiella poster		36 226 409	20 811 480
Bokslutsdispositioner	47	10 183 251	10 211 000
Resultat före skatt		46 409 660	31 022 480
Skatt på årets resultat	35	1	369 255
Årets resultat		46 409 661	31 391 735

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Moderbolagets balansräkning (KR)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 36, 45, 46	205 900 000	205 900 000
Andelar i intresseföretag	37	7 780 000	7 780 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	38	3 955 500	3 805 500
Uppskjutna skattefordringar	39	2 769 255	2 769 255
Fordringar hos koncernföretag	42	588 253 813	559 054 943
Summa finansiella anläggningstillgångar		808 658 568	779 309 698
Summa anläggningstillgångar		808 658 568	779 309 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	42	29 214 703	35 181 767
Fordringar hos intresseföretag		460 000	460 000
Övriga kortfristiga fordringar		573 301	244 313
Summa kortfristiga fordringar		30 248 004	35 886 080
Likvida medel	40	67 884 309	45 046 418
Summa omsättningstillgångar		98 132 313	80 932 498
SUMMA TILLGÅNGAR		906 790 881	860 242 196

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets balansräkning (KR)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		570 100 535	523 690 874
Summa eget kapital		904 795 207	858 385 546
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 942	112 595
Aktuell skatteskuld		0	86 143
Övriga kortfristiga skulder		763 450	506 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48	1 204 282	1 151 828
Summa kortfristiga skulder		1 995 674	1 856 650
Summa skulder		1 995 674	1 856 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		906 790 881	860 242 196

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital (KR)

		Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		
			Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
	Not	Aktiekapital			
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
	Not	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående Eget kapital per 1 januari 2025	41	81 613 130	253 081 542	523 690 873	858 385 546
Årets resultat och tillika totalresultat				46 409 661	46 409 661
Utdelning extra bolagsstämma					0
Utgående Eget kapital per 31 december 2025		81 613 130	253 081 542	570 100 534	904 795 207

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets rapport över kassaflöden (KR)

	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 858 735	-10 896 208
Räntenetto	44	-15 897 250	3 357 436
Betald inkomstskatt		-105 406	-108 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-26 861 391	-7 647 108
Förändring rörelsefordringar		17 372 172	63 332 107
Förändring rörelseskulder		-52 590	410 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 541 809	56 095 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-33 150 000	-192 945 000
Återbetalning/erhållen amortering		40 000 000	57 000 000
Erhållna utdelningar		25 529 700	35 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		32 379 700	-100 695 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		22 837 891	-44 599 782
Likvida medel vid årets början	40	45 046 418	89 646 200
Likvida medel vid årets slut		67 884 309	45 046 418

Noterna på sidorna 85 till 126 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Noter

Koncernens tilläggsupplysningar

Not 1	Allmän information	85
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	85
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	90
Not 4	Finansiell riskhantering	91
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	93
Not 6	Nettoomsättning	95
Not 7	Hyresintäkter	95
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	96
Not 9	Ersättningar till revisorerna	97
Not 10	Inkomstskatt	98
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	99
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	100
Not 13	Förvaltningsfastigheter	104
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	107
Not 15	Nyproduktionsprojekt	108
Not 16	Finansiella instrument per kategori	109

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110
Not 19	Likvida medel	111
Not 20	Aktiekapital	111
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	111
Not 22	Upplåning	112
Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	113
Not 24	Leasing	113
Not 25	Närstående	114
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	115
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	116
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	116
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	117
Not 30	Finansnetto	117
Not 31	Händelser efter balansdagen	118

Moderbolagets noter

Not 32	Ersättningar till anställda m.m	119
Not 33	Ersättningar till revisorerna	120
Not 34	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	120
Not 35	Skatt på årets resultat	120
Not 36	Andelar i koncernföretag	121
Not 37	Andelar i intressebolag	122
Not 38	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	122
Not 39	Uppskjuten skatt	123
Not 40	Likvida medel	123
Not 41	Aktiekapital	123
Not 42	Närstående	124
Not 43	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	124
Not 44	Finansnetto	125
Not 45	Eventalförpliktelser	125
Not 46	Ställda säkerheter	125
Not 47	Bokslutsdispositioner	126
Not 48	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126
Not 49	Händelser efter balansdagen	126



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 10:e april 2026 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, tryggande-lagen 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 förvävsrelaterade kostnader, eventuella

kapitaltillskott 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 i stället 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 omsättnings-tillgångar 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

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden ersätter IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och

transparens. De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier; rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM). Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering.

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 köpeskillning. 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 mellan skillnaden direkt i periodens resultat.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst 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 hänförliga 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, dvs 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 kontraktssdagen 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 provas 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, utträngs 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 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 överförs och antingen (i) koncernen överför i 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 förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs 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 betalningsinsättelse, 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 kundfordringens 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 omsättnings-tillgångar. 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 de-



biterade 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.

Leasingskulden 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 åtaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och åtaganden 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 fastigheters marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och åtaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av åtaganden 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 åtaganden 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 2025 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.

För upplysning om koncernens borgensåtaganden och förpliktelser hänvisas till not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser och för moderbolaget hänvisas till not 45 Eventalförpliktelser samt not 46 Ställda säkerheter. Vid utgången av 2025 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.

Bedömning av kontroll av dotterföretag, joint ventures och intresseföretag

Företagsledningen gör bedömningar avseende graden av inflytande som koncernen utövar över sina innehav för att fastställa om det föreligger bestämmande inflytande



(dotterföretag), gemensamt bestämmande inflytande (joint venture) eller betydande inflytande (intresseföretag). Denna bedömning påverkar hur innehavet redovisas – genom full konsolidering, kapitalandelsmetoden eller på annat sätt.

Vid bedömningen av om bestämmande inflytande föreligger beaktas bland annat:

- Röstandelar och potentiella rösträtter.
- Avtalsmässiga arrangemang, såsom aktieägaravtal och samarbetsavtal.
- Rätten att utse eller avsätta ledande befattningshavare.
- Exponering för eller rättigheter till rörlig avkastning samt förmågan att använda inflytandet för att påverka avkastningen.

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 oförutsägarheten 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 ränterisken 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 rörlig ränta med varierande kapitalbindningstid 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 ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Instrument som används av koncernen

De i dotterbolag utestående ränteswapparna, täcker 55,4% (47,1%) av det rörliga utestående lånekapitalet per 2025-12-31.

Derivatinstrument – ränteswappar	2025-12-31
Redovisat belopp	-6 200 054
Nominellt belopp	400 000 000
Förfallotidpunkt (intervall)	2029-03-04 - 2030-03-20

Derivatinstrument – ränteswappar	2024-12-31
Redovisat belopp	-4 647 522
Nominellt belopp	280 000 000
Förfallotidpunkt (intervall)	2029-03-04 - 2029-07-26

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 721 958 049 kronor (594 188 861 kr) och koncernens likvida medel till 131 983 147 kronor (79 246 891 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 804 895 kr (+/- 1 485 472 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 risklimer 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 132,0 mkr (79,2 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 dels skuldernas amorterings- och slutförfallostruktur, dels dess

prognostiserade räntebetalningar vilka har prognostiserats baserat på antagande om att lånen förlängs till nuvarande räntemarginaler och gällande marknadsprognoser för Stibor. Ränteswappar som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet med dess prognostiserade räntebetalningar netto.

Per 31 december 2025	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)	92 309 582	53 393 514	274 733 547	360 868 975	8 587 500	789 893 118	669 037 250
Derivatinstrument (ränteswappar)	951 600	2 107 935	1 534 009	663 328	0	5 256 872	6 200 054
Leasingskulder	522 726	1 573 914	1 904 012	1 772 810	1 120 000	6 893 462	6 503 788
Leverantörsskulder	4 496 467	0	0	0	0	4 496 467	4 496 467
Skulder till koncernföretag	0	20 483 333	0	0	0	20 483 333	20 483 333
Övriga avsättningar och långfristiga skulder (exkl. långfristig leasingskuld)	0	17 779 232	300 000	900 000	30 450 000	49 429 232	47 779 232
Övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig leasingskuld)	11 311 831	789 438	0	0	0	12 101 269	12 101 269
Summa	109 592 206	96 127 366	278 471 568	364 205 113	40 157 500	888 553 753	766 601 393

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 nettoskuldssättningsgraden. 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 2025	31 december 2024
Total upplåning (not 22)	736 203 259	654 864 379
Avgår: likvida medel	-131 983 147	-79 246 891
Nettoskuld	604 220 112	575 617 488
Eget kapital	1 052 195 706	974 346 774
Totalt kapital	1 656 415 818	1 549 964 262
Nettoskuldssättningsgrad	57,4%	59,1%



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 2025.

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	3 486 000			3 486 000
Onoterade aktier			953 000	953 000
Summa finansiella tillgångar	3 486 000	0	953 000	4 439 000

Finansiella skulder 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Ränteswappar		6 200 054		6 200 054
Summa finansiella skulder	0	6 200 054	0	6 200 054

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
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
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
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Ränteswappar		4 647 522		4 647 522
Summa finansiella skulder	0	4 647 522	0	4 647 522

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 ränteterminer 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 2025-12-31 och 2024-12-31 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2025-01-01	453 000	453 000
Förvärv	500 000	500 000
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0
Utbetalning	0	0
Utgående balans	953 000	953 000
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut.	0	0
Utgående balans 2025-12-31	953 000	953 000

Finansiella instrument i nivå 3

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

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

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 under 2025 förvärvat andelar i Quaero Tech AB som utvecklar och erbjuder ett digitaliserat prognosverktyg för företag och koncerner. Koncernen har också ett mindre onoterat aktieinnehav i InklInvest AB som är ett investeringsbolag på initiativ av åtta lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen ett mindre onoterat aktieinnehav i Parkhallen i Borås AB.



Not 6

Nettoomsättning

Intäkter från externa kunder	2025	2024
Fastighetsutveckling	6 629 110	8 025 873
Hyesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	96 153 077	64 063 493
Övriga intäkter	1 563 668	1 935 416
Summa	104 345 855	74 024 782

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

Hyesintäkter

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

Det jämförbara fastighetsbeståndets växande hyesintäkter förklaras dels av nytteknade hyesavtal, omförhandlingar och hyreshöjningar, dels av skillnad i innehavstid för förvaltningsfastigheter förvärvade under 2024 och som först 2025 genererat hyesintäkter för helåret. Vidare har två helägda, tidigare delägda, förvaltningsfastigheter förvärvats under året vilka genererat hyesintäkter under delar av året. På helårsbasis genererar dessa nyförvärv hyesintäkter om cirka 21 mkr. En förvaltningsfastighet har avyttrats under året.

	2025			2024		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Utveckling Hyesintäkter						
Jämförbart bestånd	75 488 100	23 373 485	98 861 585	57 536 665	27 625 657	85 162 322
Förvärvade fastigheter	19 542 276	0	19 542 276	6 526 828	0	6 526 828
Sålda fastigheter	1 122 701	0	1 122 701	0	0	0
Hyesintäkter	96 153 077	23 373 485	119 526 562	64 063 493	27 625 657	91 689 150

	2025			2024		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Hyesintäkter fördelat på fastighetskategori						
Kontor	9 206 275	4 229 029	13 435 304	11 630 867	3 887 804	15 518 671
Handel	55 793 728	8 940 378	64 734 105	20 082 980	14 245 315	34 328 294
Bostäder	0	0	0	0	0	0
Övrigt (lager, industri, övrigt)	31 153 074	10 204 079	41 357 153	32 349 646	9 492 539	41 842 185
Hyesintäkter	96 153 077	23 373 485	119 526 562	64 063 493	27 625 657	91 689 150

Av årets totala hyesintäkter om 119 526 562 kronor (91 689 150 kr) ingår variabla hyesintäkter om 1 832 764 kronor (1 415 754 kr). Samtliga hyesintäkter 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.

	2025-12-31			2024-12-31		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Minimileaseavgifter						
Inom 1 år	98 001 589	13 285 676	111 287 265	80 676 347	23 636 305	104 312 652
Mellan 1 och 5 år	224 973 120	35 466 277	260 439 397	168 015 307	69 260 512	237 275 819
Mer än 5 år	20 684 448	11 334 037	32 018 485	23 880 685	23 023 474	46 904 159
Summa	343 659 157	60 085 990	403 745 147	272 572 339	115 920 290	388 492 629

Not 8

Ersättningar till anställda, m.m.

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	14 273 157	12 438 434
Sociala avgifter	5 132 025	4 621 822
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 170 260	2 332 107
Summa ersättningar till anställda	21 575 442	19 392 363

	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader				
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 787 381 (0)	2 103 950 (886 009)	3 460 188 (0)	1 939 538 (848 364)
Övriga anställda	10 485 776 (1 945 271)	5 198 335 (1 284 251)	8 978 246 (1 226 899)	5 014 391 (1 483 743)
Koncernen totalt	14 273 157	7 302 285	12 438 434	6 953 929



Not 8 (forts.)

Ersättningar till anställda, m.m.

Antalet anställda på balansdagen	2025	2024
Kvinnor	5	4
Män	9	9
Summa	14	13

Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	8	8
Varav styrelseledamöter	6	6	7	7
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

Not 9

Ersättningar till revisorerna

Ersättning till revisorerna	2025	2024
PwC		
– Revisionsuppdraget	1 312 347	1 636 608
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50 025	82 000
– Skatterådgivning	171 175	346 486
– Övriga tjänster	252 350	357 065
Summa	1 785 897	2 422 159

Not 10

Inkomstskatt

Redovisad skatt i resultaträkningen	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	548 042	-823 033
Summa aktuell skatt	548 042	-823 033
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	-16 644 590	-5 954 129
Summa uppskjuten skatt	-16 644 590	-5 954 129
Inkomstskatt	-16 096 548	-6 777 162

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:

	2025	2024
Resultat före skatt	107 932 297	54 204 253
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	-22 234 053	-11 166 076
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	10 618 953	10 339 235
Ej avdragsgilla kostnader	-5 590 348	-3 407 228
Förändring av underskottsavdrag	-43 127	-2 270 638
Skatt hänförligt till tidigare år	633 936	-272 455
Temporära skillnader	518 091	0
Skattekostnad	-16 096 548	-6 777 162

Vägd genomsnittlig skattesats var 14,9% för räkenskapsåret 2025 (12,5%).



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 2025:

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
JG Gulmåran Borås Holding AB	559076-2984	Borås	100
JG Gulmåran 7 i Borås AB	556708-2663	Borås	100
JG Gulmåran 8 i Borås AB	559170-6113	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
Järngrinden Kindbo AB	559560-8323	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
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
Sjöbolängen 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
Mölnadalstappen AB	559049-6146	Göteborg	91
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 2025 har koncernen förvärvat dotterföretagen JG Gulmåran Borås Holding AB, JG Gulmåran 7 i Borås AB och JG Gulmåran 8 i Borås AB, som innan tilläggsförvärvet var intresseföretag inom koncernen. Vidare har dotterföretaget Järngrinden Kindbo AB bildats. Under räkenskapsåret har dotterföretagen Fastighets AB Sandfabriken och Laustea Intressenter 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 2025. 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:	2025-12-31	2024-12-31
Ingående andel	258 878 886	277 819 032
Aktieägartillskott	0	300 000
Återförda aktieägartillskott	-12 450 000	-38 753 881
Försäljningar	-76 553 860	-308 389
Andel av årets resultat efter skatt	30 799 801	41 842 124
Utdelning	-25 500 000	-22 370 000
Omklassificering	275 000	350 000
Utgående andel	175 449 827	258 878 886

Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2025	Ägarandel % 2024	Karaktären av före- tagets 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
JärnSpiran Holding AB	Borås	50	50	Joint venture
Tegelbrukstället AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Svenljunga	48	48	Intresseföretag
JG Gulmåran Borås Holding AB	Borås	100	50	Joint venture
NewCo Bergdalen AB	Borås	0	48	Intresseföretag
Laustea AB	Stockholm	0	38,88	Intresseföretag



Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2025	Redovisat värde 2024
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	18 899 795	35 376 106
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	1 577 084	1 693 540
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	4 755 478	1 995 843
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	124 235 514	118 408 352
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	2 690 118	2 550 427
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 786 084	6 790 986
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Kapitalandelsmetoden	16 505 754	16 495 556
JG Gulmåran Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	0	48 912 616
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	0	255 087
Laustea AB	Kapitalandelsmetoden	0	26 400 373
Andelar i intressebolag		175 449 827	258 878 886

Åtaganden och eventalförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures

	2025	2024
<i>Åtaganden – joint ventures</i>		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	0	0
<i>Eventalförpliktelser – intresseföretag</i>		
Andel av eventalförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	64 065 580	43 475 580
	64 065 580	43 475 580

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, dels en påbörjad projektfastighet, Pallas Tower. Nedlagda kostnader i projektfastigheten Pallas Tower uppgår till cirka 68 mkr.

Tillgångarna i koncernen Järngrinden Logistikbyggnader AB består i huvudsak av andelar i sina intresseföretag samt banktillgodohavanden.

Not 12 (forts.)

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Balansräkning i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen Järngrinden Logistikbyggnader AB	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Anläggningstillgångar	449 276 210	446 887 065	23 686 025	23 071 780
Omsättningstillgångar	79 700 197	83 259 275	37 819 250	111 771 044
Summa Tillgångar	528 976 407	530 146 340	61 505 275	134 842 824
Långfristiga skulder	235 532 905	239 849 540	0	0
Kortfristiga skulder	39 694 025	48 282 159	17 901 065	60 431 970
Avsättningar	5 278 449	5 197 939	5 804 623	3 658 645
Summa Skulder	280 505 379	293 329 638	23 705 688	64 090 615
Nettotillgångar	248 471 028	236 816 702	37 799 587	70 752 209
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari	236 816 703	233 267 607	70 752 209	15 117 832
Förändring aktieägartillskott	0	0	0	0
Resultat för perioden	11 654 325	3 549 095	18 047 378	55 634 377
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	-51 000 000	0
Utgående nettotillgångar	248 471 028	236 816 703	37 799 587	70 752 209
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	124 235 514	118 408 352	18 899 795	35 376 106
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	124 235 514	118 408 352	18 899 795	35 376 106



Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen Järngrinden Logistikbyggnader AB	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	33 924 062	31 278 379	37 829 744	244 359 588
Rörelsekostnader	-9 591 552	-7 629 052	-15 439 581	-173 913 857
Driftnetto	24 332 510	23 649 327	22 390 163	70 445 731
Administrationskostnader	-848 816	-1 035 395	-1 200 000	-1 200 000
Rörelseresultat	23 483 694	22 613 932	21 190 163	69 245 731
Värdeförändring fastighet	-77 558	-2 317 012	0	0
Finansiella kostnader	-10 847 567	-15 119 689	1 449 406	839 177
Resultat för perioden	12 558 569	5 177 231	22 639 569	70 084 908
Skatt och uppskjuten skatt	-904 244	-1 628 136	-4 592 191	-14 450 531
Summa resultat	11 654 325	3 549 095	18 047 378	55 634 377

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.

	2025	2024
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	32 314 518	105 094 428
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	24 547 448	12 251 927
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	24 547 448	12 251 927

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 2025-12-31 av 27 helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 4 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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	1 131 110 000	723 690 000
Förvärv av fastigheter	230 837 111	382 500 000
Investeringar i befintliga fastigheter	6 008 970	2 546 734
Avyttringar	-72 100 000	0
Utrangeringar	-918 405	0
Omklassificeringar	6 412 204	0
Värdeförändring netto	56 320 120	22 373 266
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	1 357 670 000	1 131 110 000
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	261 850 000	379 600 000
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	1 619 520 000	1 510 710 000

Anläggningstillgångar som ställts som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 732 724 000 kronor (431 193 000 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 i sina förvaltningsfastigheter per 2025-12-31 ett antal pågående projekt av varierande storlek i form av både utbyggnadsprojekt, lokalanpassningar, underhåll och förbättringar.



Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten	Aktuell intjäningsförmåga 2026-03-31	2025	2024
Hysesintäkter	122 900 000	119 526 562	91 689 150
Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter	103 700 000	96 153 077	64 063 493
Fastighetskostnader	-28 300 000	-26 636 409	-22 787 173
Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter	-23 100 000	-17 642 904	-15 457 220
Driftöverskott	94 600 000	92 890 153	68 901 977
Överskottsgrad	77%	78%	75%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8 300 000	-8 216 936	-4 757 344
Rörelseresultat	86 300 000	84 673 217	64 144 633
Finansnetto	-31 800 000	-32 725 822	-27 589 760
Förvaltningsresultat	54 500 000	51 947 395	36 554 873
Värdeförändringar	0	45 600 163	20 833 260
Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter	0	42 212 164	22 373 266
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	54 500 000	97 547 558	57 388 133

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 vilka specificeras övergripande i not 7 Hyresintäkter. Inga bostadsfastigheter innehas per 2025-12-31.

Not 13 (forts.)

Förvaltningsfastigheter

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	Intervall	Viktat medelvärde
Hysesintäkter kr/kvm	330 – 3 756	1 520
Vakans	4,1% – 14,3%	5,1%
Fastighetskostnader kr/kvm	16 – 636	294

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,6% – 7,4%	6,3%
Diskonteringsränta	7,0% – 9,6%	8,3%

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-54 900 000 / +63 550 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-55 200 000 / +58 350 000
Marknadshyra	+/- 5%	+75 150 000 / -75 150 000
Långsiktig vakans	+/- 5%	-54 400 000 / +8 050 000

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 värdenivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklighierarkin.



Not 14

Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	Vindkraftverk
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
Räkenskapsåret 2025		
Ingående redovisat värde	3 440 175	16 745 522
Årets anskaffningar	269 356	0
Avyttringar och utrangeringar	-73 146	0
Årets avskrivningar	-494 328	-1 056 238
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	3 142 057	15 689 284
Per 31 december 2025		
Anskaffningsvärde	8 029 725	50 288 591
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-4 887 668	-34 599 307
Redovisat värde	3 142 057	15 689 284

Not 15

Nyproduktionsprojekt

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
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Akkumulerade 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
2025	Exploaterings- fastigheter	Pågående projekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	99 157 733	8 886 252	20 285 000	128 328 985
Investeringar	204 355	74 320 960	0	74 525 315
Avyttringar	- 3 800 000	0	-3 700 000	- 7 500 000
Omklassificeringar	0	0	0	0
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2025	95 562 088	83 207 212	16 585 000	195 354 300
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	-1 500 000	-1 500 000
Årets nedskrivningar	- 1 800 000	0	-600 000	-2 400 000
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-1 800 000	0	-2 100 000	-3 900 000
Restvärde vid årets början	99 157 733	8 886 252	18 785 000	126 828 985
Restvärde vid årets slut	93 762 088	83 207 212	14 485 000	191 454 300

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående projekt ingår per 2025-12-31 i allt väsentligt nedlagda kostnader i projekt Brf Ankaret i Varberg.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i eget lager", vilka vid bokslutstillfället 2025-12-31 uppgår till 8 st till ett värde av 14 485 000 kr (10 st, 18 785 000 kr).



Not 16

Finansiella instrument per kategori

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

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 koncernföretag	0	0
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

2025-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 439 000	0
Kundfordringar	0	11 237 903
Fordringar hos intresseföretag	0	33 615 299
Övriga långfristiga fordringar	0	2 542 784
Aktuell skattefordran	0	5 750 076
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 931 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 630 618
Likvida medel	0	131 983 147
Summa	4 439 000	189 691 262

Not 16 (forts.)

Finansiella instrument per kategori

2025-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	4 496 467
Skulder till kreditinstitut	0	669 037 250
Byggnadskreditiv	0	81 039 799
Derivat	6 200 054	0
Övriga långfristiga skulder	0	52 295 746
Förskott från kunder	0	5 625 000
Skulder till koncernföretag	0	20 483 333
Skulder till intresseföretag	0	0
Upplupna kostnader	0	6 388 190
Övriga kortfristiga skulder	0	14 088 543
Summa	6 200 054	853 454 328

Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övrigt	2 630 618	2 406 707
Totalt	2 630 618	2 406 707

Not 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	25 188 152	19 055 300
Upplupna räntekostnader	856 238	206 058
Upplupna löner och sociala kostnader	3 162 648	3 068 595
Övriga upplupna kostnader	2 369 304	8 491 991
Totalt	31 576 342	30 821 944



Not 19

Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	131 983 147	79 246 891
Totalt	131 983 147	79 246 891

I ovanstående banktillgodohavanden ingår ej koncernens andel av likvida medel i intressebolag om 18,9 mkr (58,1 mkr). Härutöver tillkommer även en för koncernen outnyttjad checkkredit om 15,0 mkr (15,0 mkr).

Not 20

Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2025 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr. Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. 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	2025-12-31	2024-12-31
Per 1 januari	22 821 222	16 535 227
Redovisat i resultaträkningen	19 602 172	5 916 740
Ombokat från uppskjutna skattefordringar	-1 274 355	369 255
Genom förvärv	0	0
Genom avyttring	-1 170 955	0
Uppskjutna skatteskulder UB	39 978 084	22 821 222
	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skatteskulder:		
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	39 978 084	22 821 222
– 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	2025-12-31	2024-12-31
Per 1 januari	5 560 909	5 229 044
Ombokat till uppskjutna skatteskulder	-1 284 243	369 255
Redovisat i årets resultat	2 967 470	-37 390
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	7 244 136	5 560 909
	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar:		
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader	7 244 136	5 560 909
– 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 192 004 333 kronor per den 31 december 2025 (171 260 990 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.

	2025-12-31	2024-12-31		
Långfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut	545 900 776	535 087 861		
Övriga räntebärande skulder	46 683 176	46 575 518		
Skulder till ägarna	0	0		
Summa långfristig upplåning	592 583 952	581 663 379		
Kortfristig upplåning				
Skulder till kreditinstitut	123 136 474	73 201 000		
Övriga räntebärande skulder	0	0		
Skulder till ägarna	20 483 333	0		
Summa kortfristig upplåning	143 619 807	73 201 000		
Summa upplåning	736 203 759	654 864 379		
Byggnadskreditiv	2025-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2025-12-31
Projekt				
Brf Ankaret i Varberg	0	81 039 799	0	81 039 799
Summa Byggnadskreditiv				
	0	81 039 799	0	81 039 799



Not 23

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	732 724 000	431 193 000
Aktier i dotterföretag	501 861 100	280 154 705
Aktier i intresseföretag	124 235 514	118 408 352
Totalt	1 358 820 614	829 756 057
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	18 274 930	20 274 930
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för JLB Produktion AB	34 290 650	11 700 650
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Totalt	64 065 580	43 475 580

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:

	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontor	3 624 868	1 234 895
Fordon	1 275 407	1 003 371
Markarrende vindkraftverk	1 675 156	1 794 810
Summa	6 575 431	4 033 076
Leasingskulder		
Långfristiga	4 516 514	1 969 495
Kortfristiga	1 987 274	1 838 499
Summa	6 503 788	3 807 994

Not 24 (forts.)

Leasing

Redovisade belopp i resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2025	2024
Kontor	-1 208 289	-1 234 896
Fordon	-685 308	-573 498
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-138 680	-97 991
Summa	-2 151 931	-2 026 039

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 186 tkr under 2025 och 2 049 tkr under 2024.

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:	2025	2024
Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster	0	0
Summa	0	0
Köp av tjänster		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	395 319	1 222 301
Summa	395 319	1 222 301
Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på närstående:	0	0
Skulder till närstående:		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	0	0
Summa	0	0



<i>Lån från närstående</i>	2025-12-31	2024-12-31
<i>Lån från Kopparåsen Invest AB</i>		
Vid årets början	9 437 581	5 471 530
Lån som upptagits under året	0	3 500 000
Amorterade belopp	-450 000	0
Räntekostnader	320 011	466 051
Utbetald ränta	0	0
Vid årets slut	9 307 592	9 437 581
<i>Andra transaktioner</i>		
Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag	0	0
Summa	0	0

Not 26

Värdeförändringar fastigheter

	2025			2024		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Värdeförändringar						
Befintliga förvaltningsfastigheter, orealiserad	33 211 215	3 387 999	36 599 214	15 926 641	-1 540 006	14 386 635
Nyförvärvade förvaltningsfastigheter, orealiserad	18 393 968	0	18 393 968	6 446 625	0	6 446 625
Förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	4 714 937	0	4 714 937	0	0	0
Summa	56 320 120	3 387 999	59 708 119	22 373 266	-1 540 006	20 833 260

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 där övervägande del av effekten är kopplad till redovisning av förhandlad uppskjuten skatt som i koncernredovisningen första dagen tas upp till noll kronor i balansräkningen och därmed påverkar resultatet positivt

på förvärvsdagen. Redovisade värdeförändringar från avyttrade fastigheter tas i förekommande fall upp i posten för realiserade värdeförändringar.

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

	2025	2024
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	21 715 872	38 281 545
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	17 682 427	3 562 118
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	39 398 299	41 843 663

Not 28

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2024-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
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

	2025-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2025-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	535 087 861	328 574 225	-328 884 962	74 788 846	-63 665 194	0	545 900 776
Byggnadskreditiv	0	81 039 799	0	0	0	0	81 039 799
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	48 545 013	0	-450 000	0	1 653 714	2 547 019	52 295 746
Summa	583 632 874	409 614 024	-329 334 962	74 788 846	-62 011 480	2 547 019	679 236 321

Kortfristiga räntebärande skulder	73 201 000	0	-11 446 750	1 341 750	60 040 474	0	123 136 474
Summa	73 201 000	0	-11 446 750	1 341 750	60 040 474	0	123 136 474



Not 29

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025	2024
Avskrivningar	1 550 566	1 545 452
Nedskrivningar	0	1 500 000
Utrangeringar	1 006 532	0
Återförda reserveringar	-750 000	0
Totalt	1 807 098	3 045 452

Not 30

Finansnetto

	2025	2024
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, intresseföretag	1 300 687	2 344 296
Övriga ränteintäkter	1 885 454	6 532 722
Summa	3 186 141	8 877 018
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-26 847 313	-20 228 522
Räntekostnader, koncernföretag	-483 333	0
Räntekostnader, intresseföretag	-4 352	0
Övriga räntekostnader	-1 034 119	-2 353 810
Räntekostnader, leasing	-138 680	-98 865
Summa	-28 507 797	-22 681 197
Finansnetto	-25 321 656	-13 804 179

Not 31

Händelser efter balansdagen

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- I mars tillträdde förvaltningsfastigheten Kindbogården 1:107 i Mölnlycke. Ett förvärv som stärker Järngrindens närvaro i Härryda kommun där man sedan tidigare är en aktiv fastighetsförvaltare och utvecklare. Fastighetens kontors- och lagerlokaler om 2 470 kvm är fullt uthyrda med dryga tre års kvarvarande kontraktslängd. Hyresvärdet uppgår till cirka 3,5 mkr. Därmed uppgår Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella fastighetsportfölj till ett värde om 1 584 mkr med ett årligt hyresvärde om 123 mkr.
- I slutet av februari 2026 skedde en militär eskalering och en ökad geopolitisk oro i Mellanöstern, vilket ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2026. Den globala ekonomin kan påverkas, till exempel när det gäller energipriser, räntenivåer och valutakurser. Koncernen följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarier.





Moderbolagets noter

Not 32

Ersättningar till anställda, m.m.

Ersättningar till anställda	2025	2024
Löner och andra ersättningar	5 319 429	5 407 533
Sociala avgifter	2 006 052	1 728 955
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 144 917	1 347 917
Summa	8 470 398	8 484 405

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2025		2024	
	Löner och andra ersätt- ningar (varav tantiem)	Sociala kost- nader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersätt- ningar (varav tantiem)	Sociala kost- nader (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 787 381 (0)	2 103 950 (886 009)	3 460 188 (0)	1 939 538 (848 364)
Övriga anställda	1 532 048 (507 521)	1 047 019 (258 908)	1 947 345 (686 699)	1 137 334 (499 553)
Summa	5 319 429	3 150 969	5 407 533	3 076 872

Antalet anställda på balansdagen	2025	2024
Kvinnor	0	0
Män	3	4
Summa	3	4

Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare:	2025		2024	
	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

	2025	2024
PwC		
– Revisionsuppdraget	243 750	225 000
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19 250	5 625
– Skatterådgivning	7 875	0
– Övriga tjänster	0	7 500
Summa	270 875	238 125

Not 34

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Utdelningar	29 700	0
Avyttringar	0	0
Nedskrivningar	0	-1 792 500
Summa	29 700	-1 792 500

Not 35

Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	1	0
Summa aktuell skatt	1	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad (not 39)	0	369 255
Summa uppskjuten skatt	0	369 255
Inkomstskatt	1	369 255



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:

	2025	2024
Resultat före skatt	46 409 660	31 022 480
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	-9 560 390	-6 390 631
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	5 253 169	209
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-78 398	-68 970
Räntenetto	4 437 843	6 915 056
Förändring av underskottsavdrag	-52 224	-86 408
Skatt hänförligt till tidigare år	1	0
Summa redovisad skatt	1	369 255

Not 36

Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	205 900 000	185 900 000
Förvärv av dotterföretag	0	0
Avyttringar	0	0
Aktieägartillskott	0	20 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 900 000	205 900 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 261 450	15 111 450
Förvärv	150 000	150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 411 450	15 261 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-11 455 950	-9 663 450
Återförd nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	-1 792 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-11 455 950	-11 455 950
Redovisat värde vid årets slut	3 955 500	3 805 500
Bokfört värde:		
Genova Property Group AB	1 732 500	1 732 500
Fortinova Fastigheter AB	1 620 000	1 620 000
InkInvest AB	578 000	428 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000
Summa	3 955 500	3 805 500

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 4 439 000 kr (3 987 000 kr).
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.



Not 39

Uppskjuten skatt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående avsättningar	2 769 255	2 400 000
Uppskjuten skatt på temporära skillnader värdepapper	0	369 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 769 255	2 769 255

Not 40

Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	67 884 309	45 046 418
Totalt	67 884 309	45 046 418

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 2025 avseende kontorsomkostnader 654 420 kr (578 532 kr).

Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2025 (0 kr).

Fordringar och skulder vid årets slut	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	588 253 813	559 054 943
Järngrinden Projektutveckling AB	29 214 703	35 181 767
Skulder till närstående:		
Järngrinden AB har inga skulder till närstående vid årets slut.	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

	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning	25 500 000	0
Totalt	25 500 000	0



Not 44

Finansnetto

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	21 062 326	30 142 752
Ränteintäkter, intresseföretag	0	135 689
Övriga ränteintäkter	524 331	3 254 219
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	21 586 657	33 532 660
Räntekostnader, banklån	0	0
Övriga finansiella kostnader	-31 213	-32 472
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-31 213	-32 472
Finansnetto	21 555 444	33 500 189

Not 45

Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Generell borgen för dotterföretag	194 239 750	84 868 750
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	81 039 799	12 000 000
Generell borgen för intresseföretag	64 065 580	43 475 580
Totalt	339 345 129	140 344 330

Not 46

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterföretag	205 900 000	205 900 000
Totalt	205 900 000	205 900 000

Not 47

Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	16 403 591	19 804 133
Lämnade koncernbidrag	-6 220 340	-9 593 133
Totalt	10 183 251	10 211 000

Not 48

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	1 141 782	1 089 328
Totalt	1 204 282	1 151 828

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 2026-04-10 för fastställelse. Årsredovisningen beslutades 2026-04-10.

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.

Årsredovisningen är digitalt signerad. Datum för undertecknande framgår av elektronisk stämpel.

Borås 2026-04-10

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 det datum som framgår av elektronisk stämpel.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

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



Anders Bothén
VD Järngrinden Logistikbyggnader



Christoffer Narkander
Kommersiell Förvaltare



Magdalena Åkesson
Projektansvarig



David Wagiström
Projektansvarig



Peter Stüven
Projektansvarig Järngrinden Logistikbyggnader



Simon Gabrielsson
Projektansvarig Järngrinden Logistikbyggnader



Mathilda Freidlitz
Marknadskommunikatör



Johan Sären
Controller



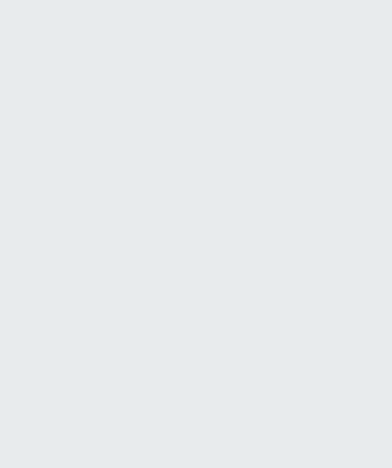
Kicki Linusson
Redovisningsekonom



Linda Wik Fors
Redovisningsekonom



Lars Ivarson
Fastighetsansvarig



[Name obscured]
[Title obscured]

Styrelsen



Erik Borgblad

Styrelseordförande

Anställningar och uppdrag:

Founding Partner på Born Law, med inriktning mot transaktioner inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) och Active Brands Group AB samt styrelseledamot i Krona Public Real Estate AB (publ).

Bild av Järngrinden:

Järngrinden är ett välskött bolag med en kompetent och affärsdriven organisation. Kombinationen av projektutveckling och förvaltning ger en stabil grund och god förståelse för hela värdekedjan, vilket skapar förutsättningar för långsiktigt värdeskapande.

Om Järngrindens framtid:

Jag har arbetat nära Genova i cirka 15 år och var juridiskt involverad i deras investering i bolaget. Med den bakgrunden ser jag goda möjligheter för Järngrinden att fortsätta utvecklas genom aktiv projektverksamhet i kombination med en stabil och värdeskapande förvaltning.



Tobias Johannesson

Styrelseledamot och verkställande direktör

Anställningar och uppdrag:

2010 inledde jag min karriär inom bygg- och projektledning på Ramböll Sverige AB efter att ha tagit min ekonomexamen. Sedan 2015 är jag verksam på Järngrinden, där jag under åren haft flera roller, bland annat som projektansvarig och transaktionsansvarig. År 2018 tillträdde jag som vice VD och 2022 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 ekonomichef. 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 obbyggda". 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.



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.

Styrelsen



Henrik Sandström

Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:

Från tidigare anställningar hos CBRE och Faberge 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 i kombination med kundnära förvaltning är Järngrinden en framstående aktör i marknaden.

Om Järngrindens framtid:

Fortsätta verka genom hela värdekedjan från projektutveckling och nyproduktion av såväl bostäder som kommersiella lokaler till värdeskapande fastighetsförvaltning med stabila kassaflöden.



Mats Herner

Styrelseledamot

Anställningar och uppdrag:

VD och ägare av Stadsutveckla AB som arbetar med rådgivning inom stads- och fastighetsutveckling. Har tidigare arbetat som Exploateringschef på Wallenstam med bla stads- och bostadsutveckling och på ICA som bl a dotterbolags VD och detaljhandelschef med kommersiell fastighetsutveckling. Är även styrelseledamot i ByggGöta AB, Bohusarken AB, Mattsson Fastigheter AB samt GBJ Bygg Väst AB.

Bild av Järngrinden:

Sedan våren 2025 har jag stöttat företagsledningen i strategiska stadsutvecklingsprojekt. Organisationen präglas av kompetens, kreativitet, affärsmässighet och engagemang. Korta beslutsvägar och ett öppet, lyhört arbetssätt skapar goda förutsättningar för resultat.

Om Järngrindens framtid:

Järngrinden har en stark företagskultur byggd på kvalitet, kompetens och kreativitet. Kombinationen av egna fastigheter och projektutveckling skapar stabilitet och möjliggör fortsatt tillväxt, samverkan och bidrag till utvecklingen i de västsvenska kommuner där bolaget verkar.

BESÖK: Lilla Brogatan 6
Plan 6
Pallashuset, Borås

POST: Box 926,
501 10 Borås

TEL: 033-722 57 00

jarngrinden.se