



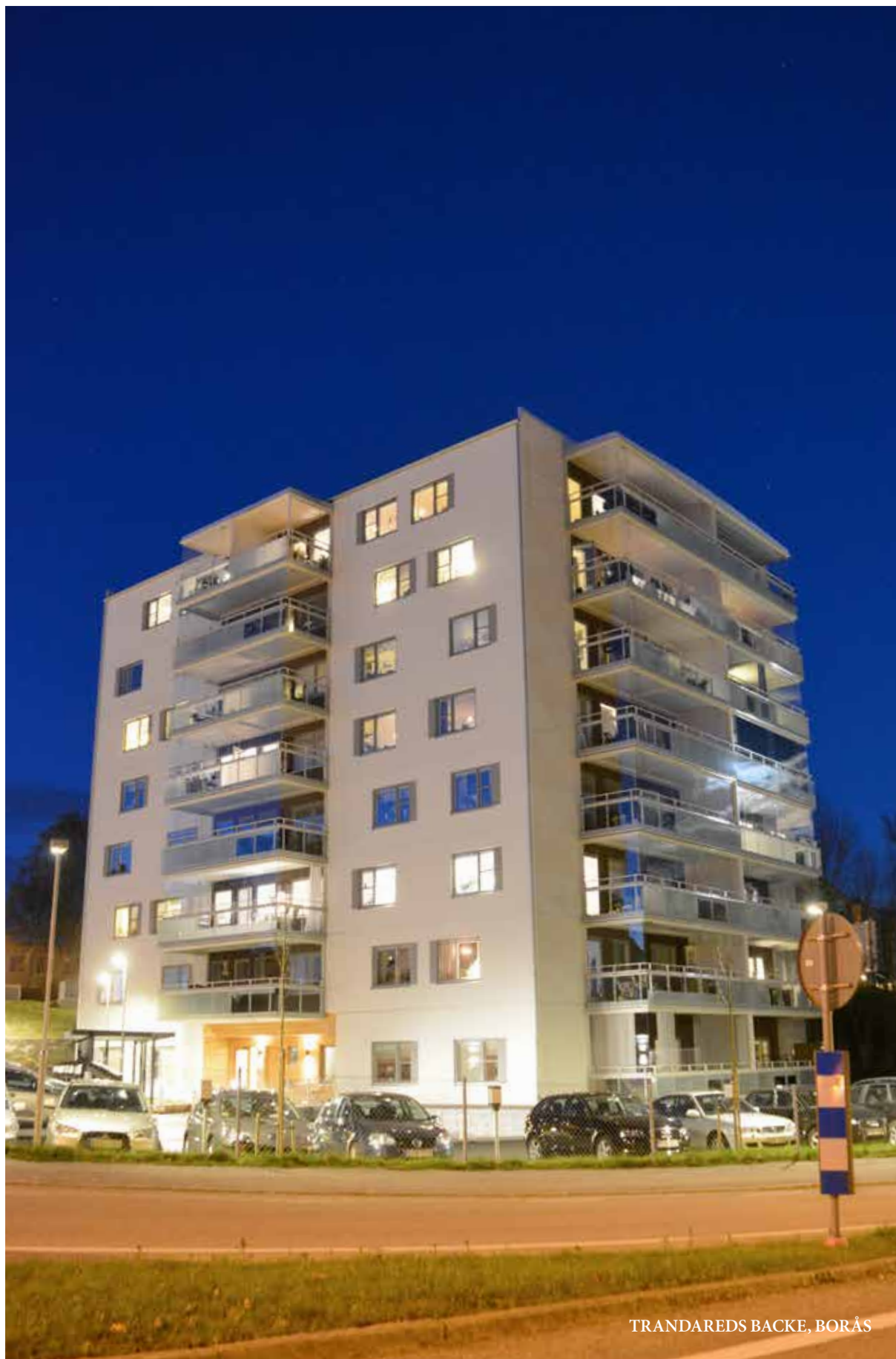
JÄRNGRINDEN®

Årsredovisning 2013

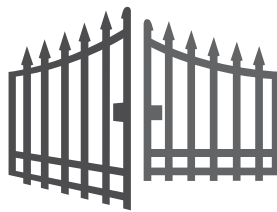
” Med god, ansvarstagande
arkitektur, utvecklar vi
attraktiva fastigheter.
Genom lokal kännedom,
närvaro och medvetenhet arbetar
vi för ett hållbart samhälle.
För den goda staden. ”



INNEHÅLL:	sid
Om oss	5
Vd har ordet	6
Sammanfattning 2013	8
Händelser 2013	10
Koncernöversikt	12
Samarbetspartners	13
Projektstatus	14
Andra intressen	16
Finansiering och uppföljning	17
Förvärv och utveckling	19
Marknadsföring och försäljning	21
Bygga för framtiden	23
Målgruppen	24
Projektpresentationer	
Lorensberg	26
Mathildeberg	28
Kolibrin	30
Trandareds Backe	32
Söderport	34
Planerade projekt	36
Inflyttade projekt	44
Årsredovisning	50
Vi på Järngrinden	72
Järngrindens historik	74



TRANDAREDS BACKE, BORÅS



Järngrinden arbetar med fastighetsutveckling och förvaltning av moderna och attraktiva fastigheter. Vi arbetar huvudsakligen med bostäder men utvecklar även kommersiella fastigheter. Vårt geografiska fokusområde är västra Sverige.

Järngrinden AB var tidigare moderbolag för entreprenadföretagen Wäst-Bygg AB och Logistic Contractor HB samt för Wäst-Bygg Projektutveckling AB. De båda entreprenadföretagen avyttrades under 2013 men vi arbetar vidare med fastighetsutveckling på samma sätt som tidigare, men numera under moderbolagets namn – Järngrinden.

Järngrinden är ett företag med fullt fokus på utveckling av moderna och attraktiva fastighetsprojekt i bra lägen. Projekt som vi driver på egen hand eller tillsammans med utvalda partners. Med sann och modern entreprenöranda tar vi ansvar för hela kedjan från markköp, plan- och tillståndprocessen och projektering till byggande och försäljning och varje projekt anpassas efter sina unika förutsättningar.

JÄRNGRINDEN®



En intressant nystart för Järngrinden

Järngrinden har under 2013 gått från att vara moderbolag i Wäst-Byggkoncernen till att bli ett renodlat fastighetsutvecklingsföretag med fokus på bostäder.

En kort bakgrund

I augusti 2013 slutförde Järngrinden en försäljning av bygg- och entreprenadbolaget Wäst-Bygg AB samt logistikbyggaren HB Logistic Contractor. I samband med försäljningen löstes även tidigare delägare ut, varför jag idag är ensam ägare till Järngrinden. Inom Wäst-Byggkoncernen fanns även bolaget Wäst-Bygg Projektutveckling AB, vars verksamhet nu finns hos Järngrinden och som vi kommer att arbeta vidare med.

Det finns många anledningar till varför försäljningen genomfördes. Jag hade varit verksam inom Wäst-Bygg i nästan tjugo år och bolaget startades ursprungligen av min far 1981. Men jag bedömde att tidpunkten var väl lämpad för en förändring. Wäst-Bygg hade under flera år haft en positiv utveckling, både ekonomiskt och verksamhetsmässigt. Det fanns också en kompetent ledning i entreprenadbolaget med kapacitet att driva företaget mot nya mål.

Jag kände därför att företaget hade goda förutsättningar att leva vidare utan mig, inte minst genom en stark och långsiktig ny huvudägare i form av M2 Gruppen, ägt av Rutger Arnhult.

Den verksamhet som drevs inom Wäst-Bygg Projektutveckling AB hade jag själv startat upp och arbetat aktivt med. Jag såg stor potential i att även fortsättningsvis arbeta med fastighetsutveckling, men som koncernchef i en verksamhet av Wäst-Byggs omfattning var det mycket annat som konkurrerade om min tid. En önskan om att kunna arbeta mer fokuserat med färre saker var också en orsak till mitt beslut.

Sist men inte minst var det en god affär som också möjliggjorde ett renodlat ägande av Järngrinden och en balansräkning som är väl anpassad till den verksamhet som bedrivs i företaget.

Järngrinden idag

När detta skrivs har Järngrinden i sin nya skepnad varit igång i ett halvår. Med mig från start har jag haft fyra erfarna medarbetare från Väst-Bygg-tiden men även två nyrekryteringar har gjorts för att ytterligare förstärka försäljnings- och projektsidan.

Primärt har vi under 2013 arbetat vidare med en rad pågående projekt men även planerat för nyproduktion. Under året har vi kunnat avsluta Trandareds Backe i Borås, Söderport i Borås och Lorensberg i Varberg med totalt 237 bostadsrättslägenheter. Ytterligare 160 lägenheter fördelade på Mathildeberg i Mölndal och Kolibrin i Borås är under byggnation och färdigställs i sin helhet under 2014. Denna höga produktionstakt kommer vi inte att kunna hålla under 2014, men om planprocesserna löper på som planerat så ser vi en ungefärlig produktionstakt om 150 - 250 lägenheter från 2015 och under flera år framöver.

En stor förändring är att vi inte längre har en producerande enhet inom samma koncern. De projekt som färdigställts och är under produktion i nuläget har Väst-Bygg AB som bygg-entreprenör. Tillsammans har vi färdigställt bostadskvarter med mycket hög kvalitet under en lång rad år och jag ser dem som en samarbetspartner även i framtiden. Samtidigt är vi nu en helt fristående och oberoende aktör och har möjlighet att arbeta tillsammans med andra byggföretag. Så sker till exempel när vi senare i vår sätter spaden i marken för att bygga kvarteret Asplickan med 60 lägenheter här i Borås.

Som byggentreprenör har vi valt Tornstaden från Göteborg.

En annan situation som vi nu ställs inför är att arbeta med ett okänt varumärke. Situationen underlättas till stor del av att den verksamhet vi bedriver är väl etablerad och att ett brett kontaktnät är uppbyggt. Samtidigt tilltalas jag av den nybyggaranda som vi känt i företaget under hösten. Nya lokaler, nytt namn, nytt sätt att arbeta. Skillnaden är stor mellan 170 kollegor till de sju medarbetare som vi är idag men innebär även att det finns mer tid över för att fokusera på affären.

Beslutet att sälja Väst-Bygg AB och lämna den verksamheten var inte lätt att fatta, men med facit i hand känns det rätt och dessutom spännande att få arbeta i en lite ny miljö.

Järngrinden i morgon

Järngrindens projektportfölj har en intressant sammansättning. Även fortsättningsvis kommer vi primärt att arbeta med bostäder men har även siktet inställt på att utöka vårt befintliga innehav av kommersiella projektfastigheter om rätt objekt dyker upp. Rätt projekt är ett nyckelbegrepp i allt som Järngrinden engagerar sig i. Eftersom vi är en liten organisation har vi heller inga stora fasta kostnader. Vi har tid och råd att vänta in projekt som har intressant potential.

Att arbeta i partnerskap med andra starka företag är en del av vår affärsidé. Mjölback Entreprenad, Cernera och Ekängen Gruppen är exempel på företag som vi har mångåriga samarbeten med. Genom partnerskap kan vi dela på risk och finansiering men framför allt breddas kompetensen. Ett riktmärke som vi använder är att projekt under 100 lägenheter genomför vi i egen regi men vid större projekt söker vi ett företag att samarbeta med.

Utifrån projektportföljens sammansättning kan jag konstatera att det som är vår primära marknad idag – Västsverige med särskilt fokus på Göteborg, Halland och Boråsregionen – kommer att vara så även fortsättningsvis. Här finns en positiv befolkningsutveckling vilket skapar fortsatt stor efterfrågan på bostäder. Det är också en marknad som vi kan och där vi vet vilken typ av bostäder som önskas. Jag är absolut inte främmande för att blicka åt andra håll, exempelvis Stockholm, men i nuläget är det inte prioriterat.

Vi har i Sverige ett konjunkturläge som ser allt ljusare ut i kombination med ett politiskt tryck på fler bostäder, vilket är positivt. Dock ser vi allt oftare krav på blandade upplåtelseformer i samband med markanvisningar. Från Järngrindens sida har vi byggt hyresrätter tidigare och äger ett mindre bestånd idag. Ska vi bygga hyresrätter i större skala behöver det bli mer gynnsamt ur ett långsiktigt perspektiv eftersom det binder mycket kapital.

Resultat 2013

Omsättning och resultat ligger helt i paritet med budget. Järngrinden redovisar för 2013 en omsättning på 1 114 mkr och ett resultat på 122,8 mkr. Årets resultat från nuvarande verksamhet, rensat från extraordinära poster hänförliga till försäljningen av

entreprenadbolaget, blev 24,7 mkr med en omsättning på 238 mkr. Noterbart är att hela resultateffekten av försäljningen delas mellan åren 2012 och 2013 beroende på tidigare gjorda internttransaktioner.

I samband med företagsförsäljningen har tidigare delägare lösts ut vilket har påverkat det egna kapitalet i Järngrinden med

-170,8 mkr varav -108,0 mkr avser inlösen av aktier och -62,8 mkr avser utdelning till aktieägare. Detta får ses som en effekt av att ägarskapet har renodlats.

Från och med 2013 redovisar vi värdet av försäljning av bostadsrätter som nettoomsättning, vilket inte gjordes tidigare. Då togs i stället resultatet från försäljningen upp under finansnettot. Det innebär att flerårsjämförelser med tidigare årsredovisningar från Väst-Bygg Gruppen haltar något.

Mer detaljerade beskrivningar av Järngrindens pågående och kommande projekt finns längre fram i denna årsredovisning liksom en komplett sammanställning över våra projektfastigheter. Vi har mycket intressant att arbeta med under det kommande året, stora projekt som kommer att trygga vår verksamhet under lång tid framöver. Jag ser fram emot att få fortsätta att arbeta med dessa tillsammans med mina kompetenta medarbetare och samarbetspartners.

Patrik Ivarson
Vd, Järngrinden

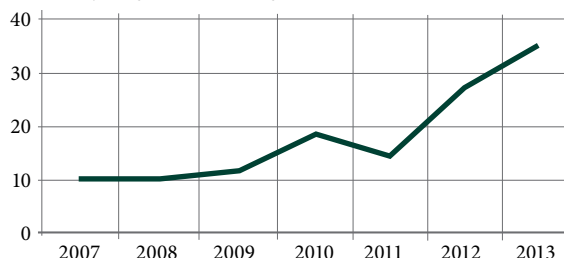
”...vi ser en ungefärlig produktionstakt om 150 – 250 lägenheter från 2015 och under flera år framöver.”

Järngrinden 2013 i korthet

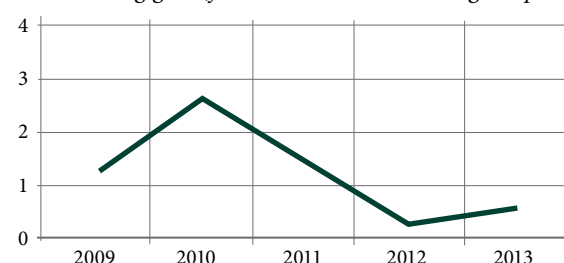
VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Fastighetsutvecklingsverksamheten renodlades i samband med att moderbolaget i augusti sålde entreprenadverksamheten, vilken bedrivits i dotterbolagen Wäst-Bygg AB och HB Logistic Contractor.
- Järngrinden AB flyttade i augusti sin verksamhet till nytt kontor i Swedbank Sjuhärads bankhus i centrala Borås.
- Omsättningen för fastighetsutvecklingen uppgick till 238 mkr (369 mkr).
- Resultatet för fastighetsutvecklingen ökade till 35 mkr (27 mkr).
- Under året färdigställdes Trandareds Backe i Borås 44 bostäder, Lorensberg etapp 2 i Varberg 81 bostäder tillsammans med Mjöbäcks Entreprenad, Mathildeberg etapp 2 Mölndal 58 bostäder och överlämnades till respektive bostadsrättsförening.
- Under året såldes 116 st bostäder varav Järngrindens nettoandel var 82 st.
- Per årsskiftet uppgick antalet möjliga byggrätter för bostäder i Järngrindens portfölj till 1 660 st varav Järngrindens nettoandel är 1 057 st.
- Per årsskiftet pågick byggnation av Mathildeberg etapp 3 i Mölndal innehållande 28 st bostäder och Kolibrin i Borås om 14 st bostäder.

Resultat fastighetsutveckling



Skuldsättningsgrad (finansiella skulder - kassa/eget kapital)



FLERÅRSJÄMFÖRELSE

KONCERNEN (MKR)	2013*	2012*	2011	2010	2009
<i>Nettoomsättning:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	776	867	1 169	1 130	908
- fastighetsutveckling/-förvaltning	238	369	23	29	9
Summa	1 014	1 236	1 192	1 159	917
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	20	51	41	-45	9
- fastighetsutveckling/-förvaltning	35	27	14	18	12
- avskrivning goodwill	-5	-10	-	-	-
- försäljning andelar koncernföretag	78	132	-	-	-
- övrigt	-6	-4	-5	-5	-6
Summa	122	196	50	-32	15
Balansomslutning	453	895	665	735	487
Redovisat eget kapital	231	263	134	96	128
Antal anställda***, st	99	141	164	183	167
Soliditet, %	51	29	20	13	26

* Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under "Produktions- och försäljningskostnader" i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under "Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag", ingen påverkan sker i eget kapital. För att öka jämförbarheten har motsvarande belopp för 2012 omräknats enligt samma princip vilket även påverkar tillhörande noter i resultaträkningen.

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

*** Redovisade antal anställda avseende 2013 är ett snitt för 8 månader då även uppgift från under året sålda bolag inkluderats. Antal anställda i Järngrindenkoncernen per 2013-12-31 uppgår till 7 personer.

35

mkr, resultat
för fastighets-
utvecklingen

0,54

skuld-
sättningsgrad
2013

116

sålda
bostäder
2013

PROJEKTPORTFÖLJEN

PROJEKT (TKR)	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Total BOA m2	Total LOA m2	Beräknat försäljningsvärde
PROJEKT UNDER BYGGNATION	337	0	26 489	725	1 051 192
Järngrindens nettoandel	241	0	18 913	409	748 715
PROJEKT MED DETALJPLAN KLAR	74	0	4 938	9 000	479 479
Järngrindens nettoandel	37	0	2 469	4 500	239 740
PROJEKT MED PÅGÅENDE DETALJPLANARBETE	1 586	85	117 402	6 454	4 155 072
Järngrindens nettoandel	1 020	43	76 834	3 477	2 729 651
SUMMA	1 997	85	148 829	16 179	5 685 744
Järngrindens andel	1 297	43	98 215	8 386	3 718 106
HISTORIK					
Avslutade projekt över tiden	428	79	38 992	4 414	1 485 208
Järngrindens nettoandel	225	26	17 200	1 965	671 834

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

*Antalet produktionsstartade bostäder
och antalet sålda bostäder i hel- och delägda projekt.*



Några händelser 2013

2013 var ett händelserikt år för Järngrinden. Årets största händelse var givetvis försäljningen av entreprenadverksamheten och flytten till ett nytt kontor, men det hände mycket mer. Här följer några fler viktiga händelser från 2013.

JUNI

Planerna för Pallas växer fram

Projekt Pallas i centrala Borås är ett stort projekt med många pusselbitar som skall falla på plats. Våren 2013 presenteras nya skisser på hur det färdiga projektet med butiker, hotell och bostäder gestaltas i stadsbilden.



MARS

Saluhallen öppnar

Söderports saluhall öppnar, den första saluhallen i Borås.



MAJ

Bra resultat för 2012

När bokslutet för 2012 växer fram visar det att projektverksamheten även detta år gör ett mycket bra resultat.



APRIL



FEBRUARI

Inflyttning i etapp 2 Lorensberg, Varberg

I början av året börjar inflyttningen i etapp 2 av projekt Lorensberg.



Vårt förslag för Marmorlyckan vinner markanvisningstävling

Varbergs kommun utser vårt förslag för Kvarteret Marmorlyckan till det förslag som bäst stämmer överens med kommunens vilja och ambitioner med området, inte minst tack vare en hög miljöprofil.

Inflyttning i Trandareds Backe

Trandareds Backe står färdigt och inflyttat efter en rekordsnabb byggperiod.



Tack och farväl för oss!

Wäst-Bbygg avtackar Järngrindens medarbetare Patrik, Berit, Pär, Lars och Markus med blommor, buffé och lyckönskningar den 30 augusti.



SEPTEMBER



Invigning av Lorensberg

Lorensbergs butiker och parkeringsgarage med nästan 700 p-platser invigs med pompa och ståt. Många var också intresserade av våra visningslägenheter i Brf Lorensberg.

OKTOBER



Vårt nya kontor

Järngrinden flyttar in i sitt nya kontor på Åsbogatan i Borås.



Kolibrin växer upp!

Projekt Kolibrin är nu på väg att bli verklighet. Alla lägenheter är sålda och tidplanen är fastlagd, inflyttning i juni 2014.

NOVEMBER

Pusselbitarna faller på plats

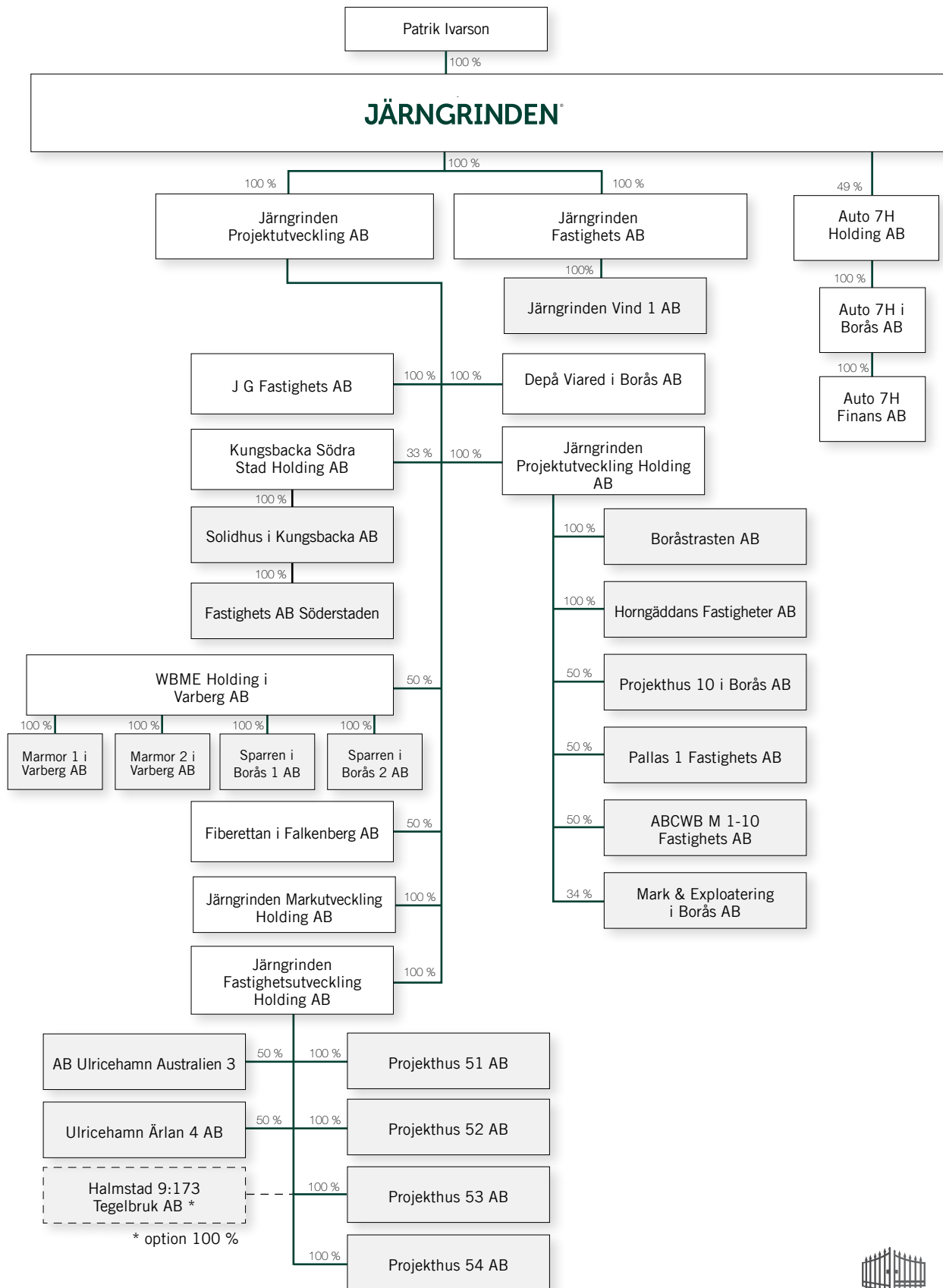
Järngrinden växer under hösten och vi hälsar flera nya medarbetare välkomna!



Nya Slottsmöllan

Slottsmöllan i Halmstad är ett spännande framtida projekt för Järngrinden. Nya visualiseringar visar hur projektet kommer att formas i framtiden.

Järngrinden koncernöversikt per 140401



Om några av våra samarbetspartners

Framgångsrik projektutveckling förutsätter kompetens i allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser till produktion, försäljning och förvaltning.

Järngrinden driver därför projekt både på egen hand och tillsammans med utvalda samarbetspartners för att hitta optimala lösningar åt våra kunder och i slutändan kunna uppnå ett så kostnadseffektivt resultat som möjligt.

Mjöbäcks Entreprenad

Mjöbäcks Entreprenad är en mångårig samarbetspartner. Vi har flera projekt tillsammans som Lorensberg och Marmorlyckan.

Cernera Fastigheter

Tillsammans med Borås företaget Cernera utvecklar vi just nu projekten Pallas och Hugin i centrala Borås.

Ekängengruppen

Ekängengruppen arbetar med utveckling och förvaltning av fastigheter. Tillsammans driver vi projektet Södra Åstranden.

Stadsporten

I projekten Ärlan och Australien arbetar vi tillsammans med vår partner Stadsporten.



BRF LORENSBERG I VARBERG

Lorensberg är ett exempel på ett av Järngrindens samarbetsprojekt, i detta fall med Mjöbäcks Entreprenad AB. Ett projekt av denna storlek kräver även bra samarbetsklimat med andra lokala aktörer som till exempel Varbergs kommun, Varbergs Fastighets AB och Mäklarhuset.

Projektstatus 2014-04-01

Vi har många spännande projekt på gång just nu. Under 2014 kommer vi att ta det första spadtaget för flera projekt medan många andra kommer att färdigställas för inflyttning. Här ser du i vilken fas våra olika projekt befinner sig 2014-04-01.

Projekt under byggnation och/eller försäljning

PROJEKT	LGH/ KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGG- START	UNDER. FÖRSÄLJN.	UNDER PROD.	FÄRDIGA BOSTÄDER
KV ASPLYCKAN Borås	60 br	50%	2014	●		
ÄRLAN	14 br	50%	2014	●		
KOLIBRIN Borås	14 br	100%	2013	●	●	
MATHILDEBERG ETAPP 2 Mölndal	58 br	100%	2012	●	●	●
MATHILDEBERG ETAPP 3 Mölndal	28 br	100%	2013	●	●	●
SUMMA	174					

Projekt där Järngrinden äger mark eller har option, detaljplan klar

PROJEKT	LGH/ KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGG- START	PLANLAGD FASTIGHET	KONCEPT- UTVECKL	BYGGLOV	PÅGÅENDE VERKSAMHET
PALLAS KOMMERSIELLT Borås	10 000 kvm	50 %	2014/15	●	●		●

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

PROJEKT	LGH/ KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGG START	KONCEPT- UTVECKL.	DETALJ- PLANARBETE	PÅGÅENDE VERKSAMHET
MARMORLYCKAN BR Varberg 8	85 br	50%	2015	●	●	
MARMORLYCKAN HR Varberg	85 hr	50%	2015	●	●	
KV TRASTEN 1 Borås	24 br	100%	2014	●	●	●
KV HUGIN Borås	60 br	37,5%	2016	●	●	
BERGDALSGATAN Borås	70 br	100%	2016	●	●	●
SLOTTSMÖLLAN 1 Halmstad	83 br	100%	2015	●	●	
SLOTTSMÖLLAN 2 Halmstad	83 br	100%	2016	●	●	
SLOTTSMÖLLAN 3 Halmstad	83 br	100%	2017	●	●	
PALLAS TAKBOSTÄDER Borås	50 br	50%	2015	●	●	
PALLAS TORNET Borås	100 br	50%	2016/17	●	●	
ÖSTRA KÅLLTORP Göteborg	50 br	100%	2015	●	●	
FIBERETTAN Falkenberg	800 br	50%		●		●
KV AUSTRALIEN Ulricehamn	25 br	50%	2015	●	●	
ANGERED Göteborg	50 br	100%	2016	●	●	
BOGESUND Ulricehamn	16 br	50%	2015	●	●	
DAMMKULLEVÄGEN Brämhult	13 br	34%	2016/17	●	●	
SUMMA	1 644					

Ulricehamn

KV ÄRLAN
KV AUSTRALIEN
BOGESUND

Göteborg

ANGERED
ÖSTRA KÅLLTORP

Möndal

MATHILDEBERG

Borås

SÖDERPORT
STRIDSLUREN
KOLIBRIN
KV ASPLYCKAN
PALLAS
BERGDALSGATAN
KV TRASTEN
KV HUGIN
DAMMKULLEVÄGEN

Varberg

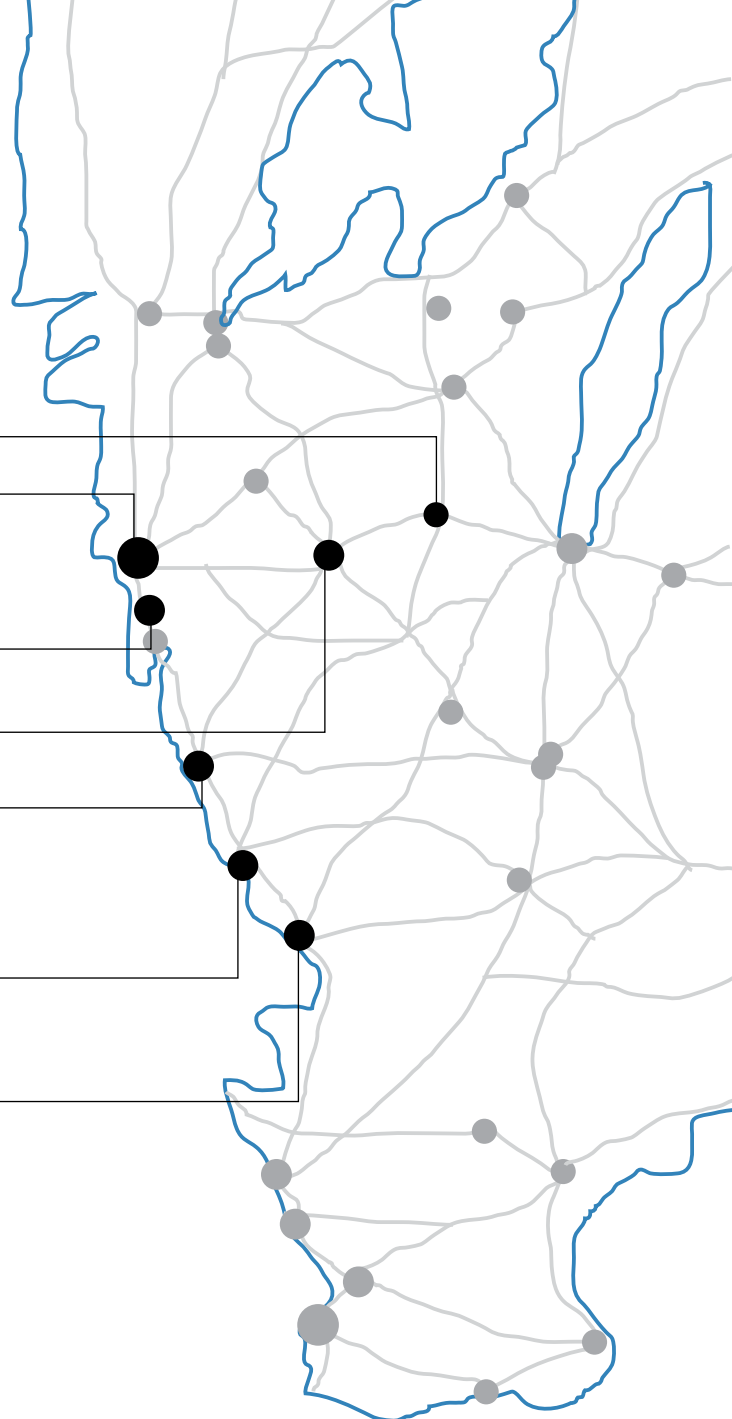
KV LORENSBERG
MARMORLYCKAN

Falkenberg

FIBERETTAN

Halmstad

SLOTTSMÖLLAN



Färdigställda projekt

PROJEKT	LGH/ KVM	ÄGARANDEL	FÄRDIGSTÄLLT
KV LORENSBERG, ETAPP 2 Varberg	81 br	50%	2013
STRIDSLUREN, TRANDARED Borås	44 br	100%	2013
KV YNGVE/SÖDERPORT Borås	33 br	50%	2012
MATHILDEBERG 1	60 br	100%	2012
KV LORENSBERG ETAPP 1 Varberg	79 br	50%	2012
BORGEN	30 br	50%	2012
EKLUNDEN	20 br	100%	2011
SÖDERSTADEN ETAPP 1-4	251 br / 79 hr	33%	2011
TUPPEN	26 br	50%	2009
VALHALL	14 br	50%	2008
EKEN	27 br	100%	2010
SUMMA	744		

Järngrinden är inte bara fastighetsprojekt...

Vindkraft, bilhandel och däckåtervinning

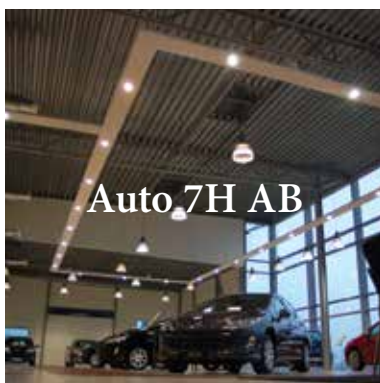
Järngrinden har ekonomiska intressen inom andra områden än fastighetsutveckling. Sedan flera år tillbaka är Järngrinden delägare i Auto 7H samt Scandinavian Enviro Systems. Vid årsskiftet 2013/2014 köpte vi dessutom vårt andra vindkraftverk.



Vindkraft

Ett naturligt steg i vår ambition att vara en god samhällsbyggare som värnar om ett hållbarhetsperspektiv är att investera i vindkraft. Vårt första vindkraftverk förvärvades via Wäst-Bygg AB under 2012 men i samband med försäljningen av det företaget under 2013 överläts även vindkraftverket.

Vi har nu valt att investera 40 mkr i ett nytt och väsentligt större vindkraftverk som står i en vindkraftspark i Mortorp utanför Kalmar. Vindkraftverket har en totalhöjd på 147,5 meter och en effekt på 3 MW. Vindkraftverket är helt nybyggt och vi räknar med att det kommer att vara i full drift och generera intäkter från och med hösten 2014. Den årliga kapaciteten är beräknad till 8 000 000 kWh.



Auto 7H AB

Järngrinden äger 49 % av företaget Auto 7H som arbetar med försäljning och service av bilar i en anläggning på Viareds företagsområde i Borås. Vid årsskiftet 2012/2013 såldes hela BMW-verksamheten till Bilia. Det motsvarade 80 procent av verksamheten (cirka 360 mkr i omsättning med ett femtiotal anställda) och de bilmärken som idag marknadsförs hos Auto 7H är Subaru och Peugeot. De senaste årens lågkonjunktur har slagit hårt mot varumärket Peugeot som har tappat stora marknadsandelar. Det har varit besvärligt för den kvarvarande rörelsen inom Auto 7H.

Under hösten 2013 genomfördes ett 100-dagarsprogram i syfte att få upp lönsamheten i verksamheten. Bland annat stängdes anläggningen i Skene, personalstyrkan minskades och en stor genomlysning gjordes för att anpassa kostnadsmassan till rådande förutsättningar. Vår uppfattning är att de kostnader som tagits under 2013 är av engångskaraktär och att 2014 blir ett bättre år för verksamheten som idag omsätter cirka 70 mkr och har 13 anställda.



Scandinavian Enviro Systems AB

Redan 2006 investerade vi i vad som då var ett utvecklingsprojekt för att återvinna utslitna bildäck på ett miljömässigt hållbart sätt. Idag har verksamheten vuxit och den första fullskaliga anläggningen är i drift i Åsensbruk i Dalsland. I juni 2014 kommer Scandinavian Enviro Systems att börsnoteras på First North.

Metoden bygger på att råvaror som kimirök (kol), olja och stål återvinns ur uttjänta däck. Kvaliteten på de återvunna råvarorna är av mycket god kvalitet och återvinningsgraden hög. Scandinavian Enviro Systems siktar nu mot såväl fler anläggningar i Sverige som på den utländska marknaden via franchisingtagare.

Järngrinden har investerat 9 mkr i Scandinavian Enviro Systems och vi ser positivt på den börsintroduktion som nu kommer där vi i inledningsskedet äger 4 % av aktierna.



Finansiering och uppföljning

Pär Thureson, ekonomichef

Bygga hus är en kapitalkrävande verksamhet. Vi har förmånen att ha ett gott rykte och många fina bostadsprojekt bakom oss, vilket underlättar i kontakter med banker och andra intressenter. Järngrinden har dessutom en god egen ekonomi vilket ger oss handlingsfrihet. En vanlig arbetsmodell är att vi själva finansierar markförvärvet och att vi sedan söker extern finansiering till själva byggnationen. Varje projekt är unikt men oftast vill vi att 50 – 60 procent av lägenheterna ska vara sålda innan vi startar byggnationen. Detta brukar även sammanfalla med bankernas krav för att bistå med finansieringen.

I mina arbetsuppgifter ingår även bolagsbildningsfrågor liksom allt praktiskt när en ny bostadsrättsförening ska startas upp. Alla Järngrindens projekt placeras i egna bolag som sedan avyttras till respektive bostadsrättsförening så snart denna är bildad. En ekonomisk plan, som ligger till grund för lägenhetsköparnas insatser och månadsavgifter, ska upprättas, godkännas och skickas in till Bolagsverket. Till Bolagsverket ska även en bankgaranti ställas för att skydda lägenhetsköparnas inbetalda handpenning under byggtiden.

Ett gott samarbete med såväl jurister som revisionsbyrå underlättar mitt arbete. Allt löpande redovisningsarbete i respektive bostadsrättsförening under byggtiden sköts ex-

empelvis av Helgusgruppens revisionsbyrå här i Borås. Det är bra att en som är opartisk sköter redovisningen i bostadsrättsföreningen inför överlämningen till den nya styrelsen.

När byggnationen är avslutad ska byggnadskreditiv omvandlas till lån. Vårt mål är alltid att ge bostadsrättsföreningen bästa möjliga förutsättningar när vi lämnar över det praktiska arbetet med fastighetsdriften till de boende. Det händer att vi har gått in och bundit lån i förtid om vi märkt att ränteläget varit på väg uppåt, men allra helst vill vi binda så lite som möjligt för att inte inkräkta på föreningens egen bestämmanderätt.

Kontroll på kassaflödet är helt avgörande för att kunna bedriva en bra verksamhet. Optimalt är om de projekt som pågår samtidigt befinner sig i olika faser. Exempelvis kan då det kapitalinflöde som kommer i samband med inflyttning i ett färdigställt bostadsområde finansiera uppstarten av ett nytt. Vårt kapital ska arbeta på bästa möjliga sätt.

Vi försöker att arbeta så professionellt som möjligt med en finansiell kalender där vi presenterar våra ekonomiska rapporter löpande under året så som vår tryckta årsredovisning och kvartalsrapporter. Detta så att banker och partners lätt kan genomlys oss och vår verksamhet.



Förvärv och utveckling

Markus Furby, projekt- och utvecklingschef

Mitt arbete handlar om att skapa en bra helhet i våra projekt. Där ingår bland annat att hålla ihop vår avdelning med allt från första förvärv till marknad, byggnation och helhetsekonomi.

Vid förvärv letar vi efter mark eller befintliga fastigheter som har en god utvecklingspotential. Det första vi tittar på är givetvis läget, det är den allra viktigaste parametern för ett lyckat projekt. För att hitta rätt förutsättningar har vi även kontinuerlig kontakt med kommuner och med privata markägare och investerare.

I princip alla kommuner efterfrågar ett ökat bostadsbyggande på hemmaplan och är positiva till att se över sina detaljplaner för att möjliggöra detta. Risken ligger i den långvariga process som kan bli följden vid överklaganden. Vi är därför försiktiga när vi går in i nya projekt och ägnar mycket tid till analys av projekten innan vi investerar. Kommunal markanvisning i form av optioner är även intressant att arbeta med.

Innan en planprocess kan inledas har vi kontakt med en eller flera arkitekter som får ta fram ett skissförslag. I detta tidiga skede är det också viktigt att prata med lokala mäklare för att få deras syn på vad som efterfrågas. Deras kännedom om den aktuella marknaden är mycket värdefull för oss under utvecklingsfasen.

Planprocesserna tar en hel del tid i anspråk, men eftersom vi har varit verksamma under lång tid har vi också etablerat goda kontakter i de kommuner vi tidigare byggt i. Vi har även ett rykte om oss som en seriös aktör, vilket också underlättar arbetet.

När en detaljplan är klar är det dags att söka bygglov. Beroende på projektets art tar vi antingen fram ett förfrågningsunderlag till tänkbara byggtreprenörer alternativt väljer vi ut en byggtreprenör som vi samarbetar med i bygglovsprocessen. Oavsett vilket så är målet få till bästa möjliga projekt utifrån tomten och läget.

Det är spännande att få vara med och forma morgondagens stadsbilder. Flera av de projekt som finns i vår projektportfölj just nu kommer att lämna intressanta avtryck under lång tid framöver och vi ser fram emot att fortsätta vårt arbete som samhällsbyggare.





Marknadsföring och Försäljning

Carina Ziser, marknadsansvarig

En viktig del i mitt arbete som marknadsansvarig är att ha förståelse för hur människor vill leva och bo, både idag och imorgon. Redan i ett tidigt skede analyserar vi förutsättningarna för projekten. Vilka kvaliteter som finns och vad vi kan tillföra. Vi strävar efter att tidigt skapa en dialog med intressenterna för att få kännedom om vad som är värdefullt i boendemiljön och vad som skapar mervärde.

Försäljningsprocessen startar tidigt, oftast 1,5 – 2 år innan bostäderna står klara. Det innebär att prissättningen sker långt innan inflyttningen. Det är flera olika faktorer som påverkar priset, som bostadens läge, storlek och utförande samt prisnivån och efterfrågan på den lokala marknaden.

En kontakt med en eller flera mäklare tas tidigt för att hitta rätt samarbetspartner genom projektet. A och O för ett gott slutresultat är att mäklaren tror på projektet och engagerar sig fullt ut i försäljningsarbetet.

Vår egen webbplats är en viktig kanal. Inte minst för kommande projekt. I detta tidiga skede finns möjlighet att anmäla sitt intresse vilket ger oss värdefull kunskap om behov och önskemål.

För de allra flesta människor är ett bostadsköp den ekonomiskt sett största affären man gör i sitt liv. Till skillnad mot andrahandsmarknaden finns inte den nya bostaden vid köptillfället. Därför är det extra viktigt att materialet presenterar området och bostäderna så nära verkligheten som möjligt. Förutom broschyrmaterial har varje projekt en egen webbsida som visualiserar de nya bostäderna. Visningslägenheterna är också viktiga då det är första gången kunderna får en känsla för hur den faktiska bostaden kommer att se ut. Våra kunder skall vara nöjda när de flyttar in och upplevelsen skall motsvara förväntningarna man haft under hela processen.

Innan säljstart har vi oftast ett informationsmöte för alla som anmält intresse för projektet. Kort därefter startar försäljningen och det finns möjlighet att boka sig för en lägenhet. När den ekonomiska planen för föreningen är godkänd av Boverket skrivs upplåtelseavtal och en dellikvid betalas. Innan inflyttningen betalas resterande belopp och eventuella tillval.

Jag tycker det är en förmån att få vara med i arbetet att utveckla nya bostäder. Det är också en utmaning att jobba med nyproduktion då de flesta kunder köper i projekteringsstadiet. Det ställer krav på marknadsföring och försäljning av projekten. Vårt fokus är nöjda kunder, från första kontakten till att de bor i sitt nya hem. Förväntningar som vi gör vårt allra bästa för att uppfylla.





Bygga för framtiden

Mats Segerdahl, projektansvarig

I min roll som projektledare tar jag oftast över så snart planprocessen är avklarad och vi har fattat beslut om att påbörja en byggnation. Som byggherre har vi enligt svensk lagstiftning ett stort ansvar för våra egna projekt. Delar av det ansvaret går att lämna över till en totalentreprenör, men inte allt.

Vi vill vara engagerade i våra egna projekt fullt ut. Det innebär bland annat att vi har ett nära samarbete med byggtreprenören under hela byggprocessen. På så sätt kan vi både säkerställa kvaliteten i projekten men också vara uppdaterade om vad som händer för att kunna lämna aktuell information till lägenhetssköparna.

Byggtreprenörer ska väljas med omsorg. Rätt kompetens för projektet och rätt bemanning under projekttiden är viktigare än att priset är det allra lägsta. Det är också viktigt att de byggtreprenörer som vi arbetar med delar vårt mål – att lämna över en bostad som köparen kan bo och trivas i under lång tid framöver.

En nyproducerad lägenhet är en stor investering. En viktig uppgift för oss är att hålla oss uppdaterade om trender på marknaden så att vi bygger tidsenliga lägenheter som känns moderna och spännande för köparna. En duktig arkitekt har mycket att tillföra här, men kan aldrig ersätta vår egen kompetens. För att sätta vår egen "Järngrindenstämpel" på våra projekt ska vi se till att ha en tilltalande inredning av hög kvalitet redan i lägenheternas standardutförande. Som komplement erbjuder vi möjlighet till egna val under förutsättning att man köpt sin lägenhet i ett tidigt skede av byggprocessen.

Två ord som genomsyrar Järngrindens sätt att arbeta är engagemang och relation. För mig är det självklart att vi ska hålla en hög servicenivå gentemot såväl bostadssköpare som andra samarbetspartner. Det blir ju dessutom så mycket roligare att arbeta i en positiv och inspirerande miljö där alla drar åt samma håll.





Vår målgrupp – alla som vill ha en ny och fin lägenhet

Var bor man bäst? Det beror alldeles på vem man frågar. Vissa vill bo centralt, andra med naturen eller havet inpå husknuten. För ytterligare några är närheten till allmänna kommunikationer helt avgörande.





28



33



41



När vi på Järngrinden pratar om att vi alltid väljer tomtmark i attraktiva lägen handlar det om att hitta bästa platsen inom respektive segment. Centralt ska vara just mitt i staden så att man kan ta sig till fots överallt. På pendelavstånd ska vara i anslutning till buss eller tåg. Och naturligtvis ska ha alla de kvaliteter vi förknippar med det ordet. Vi lägger inga värderingar på var det är bäst att bo utan vi vill tillfredsställa alla de olika önskemål som människor har när de söker sitt drömboende.

Därför vänder vi oss inte heller till någon särskild målgrupp. Vårt mål är i stället att kunna erbjuda så många människor som möjligt ett trivsamt och tryggt hem. En titt på avslutade, pågående och kommande projekt längre bak i denna årsredovisning visar på bredden i vår produktion. Både när det gäller den geografiska spridningen och bostadsområdenas placering på respektive ort.

Därför är också vår målgrupp alla de människor som vill bo där vi bygger. Den enda gemensamma nämnaren de har sinsemellan är att de söker en nybyggd och modern lägenhet med hög standard.

Så byggde vi Lorensberg

Det började med en knall. Den första smällen följdes sedan av många fler när totalt 53 000 kubikmeter berg skulle sprängas bort.

Understa delen av parkeringsgaraget ligger hela tio meter under mark. Farhågorna från de omkringboende var av förklarliga skäl stora när projektet inleddes.

– Vi var noga med att informera alla som bodde i kvarteren runt omkring personligen om vad som skulle hända och när. Ganska snart byttes skepsisen ut mot nyfikenhet och med tanke på att vi mitt i Varberg har byggt fyra stora huskroppar under tre års tid har klagomålen varit väldigt få, berättar Christina Andersson, projektledare hos byggentreprenören Wäst-Bygg.

Stora krav på logistiken

Under byggtiden har inte mindre än 13 000 lastbilslass med sprängsten forslats bort från bygget och det har krävts 680 leveranser på ungefär 25 ton vardera för att få dit hela den prefabricerade stommen. Utöver detta har fönster, gipsskivor och annat byggmaterial levererats i takt med att det behövts. Varbergs smala innerstadsgator har varit hårt belastade under byggtiden.

– Allt har fungerat väl men vi har lagt mycket tid på detaljplanering, både av leveranserna och det arbete som skulle ske mellan respektive leverans. När man bygger centralt som här finns inget utrymme till förvaring, utan allt material måste komma precis när vi behöver det. Jag vill också ge en eloge till våra engagerade underleverantörer som har skött sina delar perfekt och därmed bidragit till att tidplanen hållit rakt igenom hela projektet, säger Jakob Jakobsson, Wäst-Byggs platschef.

Populärt boende

Intresset för lägenheterna i Lorensberg har varit stort från allra första början. Den 24 augusti 2010 inleddes försäljningen och denna dag såldes 40 av de totalt 79 lägenheterna i den första byggetappen. Sommaren 2013 avslutades det sista arbetet på etapp två. Alla lägenheterna är sålda sedan länge och i husen finns en blandning av nyinflyttade till kommunen och Varbergsbor som velat bosätta sig mer centralt.



Patrik Ivarson trycker på knappen för den inledande sprängsalvan i augusti 2010.

FAKTA LORENSBERG

Antal lägenheter: 160
Parkeringshus: 468 + 170 p-platser
Byggperiod: sept 2010 – aug 2013
Arkitekt: Fredblad Arkitekter, Halmstad
Byggplats: Centrala Varberg
Samarbetspartner: Mjöbäck's Entreprenad
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

*Jakob Jakobsson, platschef och
Christina Andersson, projektledare
är med all rätt stolta över det fina
bostadsområdet Lorensberg.*



Mathildeberg

lugnt boende i storstadens närhet

Precis på kommungränsen mellan Mölndal och Göteborg håller just nu bostadsområdet Mathildeberg på att slutföras. Etapp ett och två är klara och inflyttade sedan tidigare. Ytterligare flyttlass kommer till området under våren 2014 när etapp tre färdigställs.

Ett boende som passar många

Mathildeberg har attraherat ett mycket brett spektrum av lägenhetsköpare eftersom både de som vill bo citynära och de som önskar ett lugnare boende kunnat hitta rätt kvaliteter här. I kombination med det stora utbudet av lägenhetstyper har resultatet blivit en blandning mellan äldre och yngre personer, större familjer och små hushåll. Endast en handfull lägenheter i den sista etappen är ännu osålda, men med största sannolikhet är även de tingade innan det är dags för inflyttning.

Innergårdarna är centrala

Mathildeberg erbjuder ett boende som sällan återfinns så nära storstadens mitt. De u- formade huskropparna omgärdar fem lummiga innergårdar. Känslan av småskalighet förstärks genom att husen är högst mot gatan, för att sedan i trappstegsform bli lägre in mot gårdarna. Eftersom innergårdarna dessutom ligger en trappa upp från gatan är de ytterligare avskärmade från omgivningen. Gårdarnas öppna del ligger åt sydväst för bästa möjliga ljusinsläpp under den tid på dygnet när de flesta är hemma.

Eller som arkitekten själv har uttryckt det:

"Vid foten av sluttningen med Krokslätt villastad, där berget möter dalgångens bädd, formar sig huset som en fond. Med bostadsgårdar som sträcker sig mot väster och knyter samman de nya gröna gårdarna och villastadens uppväxta trädgårdar. Just trädgårdarna med sina gamla fruktträd är en särskild kvalitet som varit inspiration för planeringen av utemiljöerna och bostäderna."

Totalt kommer det att finnas 146 lägenheter i kvarteret när etapp tre är klar. Variationen mellan både lägenhetstyper och storlekar är stor för att passa olika typer av önskemål. Bland annat finns lägenheter i två etage i flygelbyggnaderna.



FAKTA MATHILDEBERG

Antal lägenheter: 146
Parkeringshus: 150 p-platser
Byggperiod: sep 2010 – apr 2014
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg
Byggplats: Krokslätt, Mölndal
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB



Snart flyttar vi in i Kolibrin!

Efter 38 år i den stora villan på Hedvigsborg flyttar Per och Lena Folmerz till Kolibrin i början av juni. De fyra barnen är numera utflugna och 100 kvadratmeter lägenhet känns betydligt mer lockande än 240 kvadratmeter villa med trädgård.

Nyproduktion kändes mest intressant

– Det är ungefär fem år sedan som vi började fundera på att flytta till lägenhet. Nyproduktion kändes mest intressant eftersom vi vill kunna påverka inredningen själva. Sedan vi såg de allra första ritningarna på Kolibrin för flera år sedan har vi varit helt insnöade på att det var här vi skulle bo, centralt men ändå lugnt. Och dessutom intill det vackra vattentornet. Flera gånger har vi stått här på kullen och konstaterat hur fint det är här. Och tyst. Vi har tittat på andra lägenheter och bostadsområden också, men inte hittat något som känts lika rätt.

Under våren är det packning och röjning som gäller för att krympa bohaget. Två av barnen studerar fortfarande och har tagit över en del möbler från villan. Annat har lagts ut på Blocket till försäljning.

– Lite konstigt kommer det att kännas att lämna villan som varit vårt hem under i princip hela vårt vuxna liv, men vi ser samtidigt fram emot att påbörja en helt ny fas i livet. Vi jobbar fortfarande, och får nu gångavstånd till vår praktik på Allégatan. Vi är också mycket i Stockholm. Dels bor alla våra barn där och dels arbetar vi själva där periodvis. Nu blir det lättare att åka hemifrån under en tid, det kräver inte så mycket planering.

Egna val för personlig prägel

Golv, kök, färger, tapeter och antal garderober. Pers och Lenas egna val sätter prägel på lägenheten och kontakterna med tillvalshanteraren har varit många.

– Vi har fått jättebra hjälp med att forma lägenheten som vi själva vill ha den, både när det gäller lyhördhet för våra önskemål men också med goda och konkreta råd där vi själva varit osäkra. Under årens lopp har vi gjort mycket renoveringsarbete i vår villa och kände att vi ville ha en hög standard även på lägenheten.

En del människor tycker att det är svårt att köpa en nyproducerad lägenhet eftersom försäljningsarbetet inleds när det bara finns ritningar och skisser, inget handfast att titta på. Per och Lena tycker dock att det har fungerat bra att göra sig en bild av hur resultatet skulle bli utifrån det material som funnits tillgängligt.

– Absolut, vi tycker att informationsmaterialet har varit väldigt bra. Däremot har ritningarna ändrats en del sedan de allra första vi såg. Eftersom det blev en del diskussioner kring bygglovet fick till exempel balkongerna ändras och vi tycker att det är synd att de inte blev som det ursprungligen var tänkt. Vi hade också spetsat in oss på att bo högst upp, men när husets definitiva planlösning presenterades var lägenheterna på plan fyra större än vad vi tänkt oss. Så nu får vi i stället ett fint västerläge på plan tre, vilket vi är helt nöjda med.



FAKTA KOLIBRIN

Antal lägenheter: 14

Garage: 11 p-platser

Byggperiod: juni 2013 – juni 2014

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Byggplats: Lugnet, Borås

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB



Trandareds Backe – ett grönt hus

I maj 2013 var det inflyttning på Trandareds Backe. Bostadsrättsköparna kunde då flytta in i ljusa, fräscha lägenheter med generösa balkonger. Några hade valt att som tillval glasa in sina balkonger, andra chansade utan en skyddande barriär mot väder och vind. Och kanske var det senare rätt val, i alla fall sommaren 2013.

Miljöcertifierat boende

Husets vita fasad till trots så är det grönt. Åtminstone i så motto att det är byggt för att totalt sett klara certifiering enligt Miljöbyggnads silverklass. Inom delområdet energi ska det till och med uppnå klassen guld. Svart på vitt kommer senare i år eftersom certifiering inte kan ske förrän det finns faktiska värden under en tolv månadersperiod att mäta mot.

Energianvändningen är beräknad till 45 kWh per kvadratmeter och år. Det är ungefär hälften av vad ett traditionellt bostadshus använder och ligger långt under de värden som Boverket satt upp i sina normer. Ett välisolerat ytterskal, energifönster samt ett mycket effektivt värmesystem – det är den kombinationen som inte bara gör miljön en tjänst utan också gör att de boende får väsentligt lägre elräkningar.

Tryggt för den egna plånboken med andra ord. Tryggt är boendet här också ur andra synvinklar. Certifieringssystemet Miljöbyggnad ställer även stora krav på byggnadsmaterial och inomhusmiljön. Sunda material, frisk och ren inneluft, ingen fukt samt tysta lägenheter är därför andra fördelar med att bo i ett grönt hus.

Tilltalande läge och prisläge

De 44 bostadsrättslägenheterna sålde slut på mycket kort tid. Husets tilltalande läge var sannolikt en starkt bidragande framgångsfaktor. Området runt omkring är byggt på 1950-talet och här finns all tänkbar service väl etablerad och dessutom inom bara några minuters gångväg. Kommunikationerna till centrala Borås är goda och strax intill ligger ett av Borås största friluftsområden.

Trandareds Backe kunde också erbjuda en attraktiv prisläge jämfört med nyproducerade bostadsrätter i allmänhet. Detta möjliggjordes av att tomten var väl lämpad för att utnyttja den kostnadseffektiva koncepthusmodell som byggentreprenören Wäst-Bygg utvecklat.

Koncepttänkandet finns dock bara under ytan. Lägenheterna i Trandareds Backe håller god nyproduktionsstandard och möjlighet till individuell anpassning har funnits genom ett brett tillvalsbud.



FAKTA TRANDAREDS BACKE

Antal lägenheter: 44
Byggperiod: aug 2012 – maj 2013
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg
Byggplats: Trandared, Borås
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB



Söderport – boende med extra allt

Borås paradgata Allégatan tillkom efter Borås fjärde och sista stadsbrand 1827. Då breddades några av stråken genom Borås och träd planterades, allt för att förhindra framtida brandkatastrofer.

Södra delen av Allégatan har under de senaste årtiondena kommit något i skymundan, när andra delar av staden har utvecklats. I och med byggandet av Söderport omvandlades en tråkig parkeringsplats till ett snyggt och stilrent hus. Hela gatubilden förändrades i positiv riktning.

För boende med höga krav

Söderport planerades utifrån en kräsen och kvalitetsmedveten målgrupp som vill bo centralt och bekvämt. Utöver en hög standard i lägenheterna finns också en gemensam solterrass samt en spaavdelning med bubbelpool och bastu för bostadsrättsföreningens medlemmar. Garage finns under huset med hiss upp till våningsplanen. Slask, regn eller storm ute – till och från bilen kommer man ändå alltid varm och torr. En extra lyxdetalj finns i Söderports gatuplan. Här ligger en liten saluhall, specialiserad på delikatesser från när och fjärran.

Läget är bästa tänkbara för den som gillar stadens liv och rörelse. Söderport ligger mitt i centrala Borås med stadens hela utbud av restauranger, butiker, kulturscener, parker och mycket annat precis utanför ytterdörren.

Priset på lägenheterna på Söderport har med Boråsmått mätt legat relativt högt som en logisk följd av läget i kombination med den höga standarden. Många som har flyttat hit är något äldre personer som valt att sälja en villa och i stället bo bekvämt och bekymmerslöst utan trädgårdsskötsel och husunderhåll.

Trygghet är en kvalitet som lägenhetsköparna efterfrågar. Direktaccessen från garaget upp till lägenheterna är uppskattad. Kamera finns i porten och på en bildskärm i lägenheten går det att se vem som ringer på dörren, vilket också är en stor fördel i och med det centrala läget där många passerar. Att huset inte är så stort, 33 lägenheter fördelade på sju våningsplan, gör det lättare att lära känna sina grannar samt bidrar till en mer familjär stämning i huset.



FAKTA SÖDERPORT

Antal lägenheter: 33
Parkeringshus: 35 p-platser
Byggperiod: apr 2011 – jan 2013
Arkitekt: GAJD Arkitekter, Göteborg
Byggplats: Centrala Borås
Samarbetspartner: Gota Media
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB





JÄRNGRINDEN®

Planerade projekt



ASPLYCKAN, BORÅS

Under våren 2014 inleds byggandet av de 60 bostadsrättslägenheterna på kvarteret Asplyckan i centrala Borås. Redan innan försäljningen inletts finns närmare 150 intresseanmälningar varför vi ser positivt på möjligheterna att sälja samtliga lägenheter i god tid innan huset färdigställs under hösten 2015. Projektet genomförs i samarbete med Mjögäcks Entreprenad.

FAKTA BRF ASPLYCKAN, BORÅS

Antal lägenheter: 60

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Samarbetspartner: Mjögäcks Entr.

Byggentreprenör: Tornstaden AB



TRASTEN, BORÅS

I ett äldre bostadsområde i Villastaden i Borås planeras för 24 bostadsrättslägenheter i kvarteret Trasten. Efter tidigare överklaganden av bygglov är huset nu omritat och godkänt, varför ärendet nu lämnats till kommunfullmäktige i Borås för beslut.

Planerad projektstart är under hösten 2014.

FAKTA TRASTEN, BORÅS

Antal bostäder: 24

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

PALLAS, BORÅS

Kvarteret Pallas är ursprungligen byggt som ett Domus-varuhus på 1970-talet och är en kommersiell fastighet belägen i Borås centrum. Idag finns här flera butiker samt café/restaurang. Ovanför butiksdelen finns även tre våningsplan med parkeringsplatser.

Ett av projektet består av en total upprustning av den kommersiella delen som beräknas påbörjas under hösten 2014. Arbetet med uthyrning av nya lokaler är inlett och ombyggnaden kommer sedan att ske i samråd med såväl befintliga som nya hyresgäster.

Ett två består av en påbyggnad med ytterligare två våningsplan ovanför parkeringshuset. Här planeras för cirka femtio lägenheter. Denna del av projektet kräver en ny detaljplan. Planprocessen är igång och förslaget ställs ut under 2014.

I projektet finns även en tredje etapp som består av ett nytt höghus, 33 våningar högt, vid sidan av den befintliga fastigheten. Sannolikt kommer detta hus att innehålla någon form av kommersiell verksamhet – möjligen hotell – på de nedersta åtta våningsplanerna och sedan bostäder i den del av huset som står ovanför den omkringliggande bebyggelsen. Projektet genomförs i samarbete med Cernera Fastigheter.



FAKTA PALLAS, BORÅS

Antal bostäder: ca 150
Arkitekt: Rosenbergs Arkitekter,
Stockholm
Samarbetspartner: Cernera Fastigheter



SLOTTSMÖLLAN, HALMSTAD

Slottsmöllan är ett gammalt tegelbruksområde vid infarten till Halmstad. Området är förvärvat med förbehållet att den planändring som krävs för att få uppföra bostäder här går igenom. Planprocessen är relativt långt gången och vi räknar med att det finns en laga kraft-vunnen detaljplan under sommaren/hösten 2014.

På Slottsmöllan planeras för 250 lägenheter fördelade på tre 16-våningshus samt ett lägre hus. Om den nya detaljplanen blir klar under 2014 sätts spaden sannolikt i marken för den första etappen under 2015.



FAKTA SLOTTSMÖLLAN, HALMSTAD

Antal bostäder: 250
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg



MARMORLYCKAN, VARBERG

Under 2012 utlyste Varbergs kommun en markanvisnings-tävling för en tomt på Marmorgatan. Det vinnande förslaget, Marmorlyckan, lämnades in gemensamt av Järngrinden, Mjögäcks Entreprenad och QPG Arkitekter.

Färdigbyggt kommer kvarteret att innehålla 170 lägenheter fördelade på bostäder såväl av radhustyp som traditionella flervåningshus. Även upplåtelseformerna varierar inom kvarteret. Området kommer att utformas med ett tydligt miljöfokus. Husen byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och bland annat kommer de att förses med solpaneler.

Detaljplanarbetet för att möjliggöra bostadsbyggande i området har skett på ett föredömligt sätt. Varbergs kommun har hållit ett högt tempo i arbetet och med största sannolikhet finns det en laga kraft-vunnen detaljplan under våren 2014, efter endast ett års handläggningstid. Håller den tidplanen ser vi hösten 2014 som en möjlig tidpunkt för projektstart.

Projektet genomförs i samarbete med Mjögäcks Entreprenad och QPG Arkitekter.



FAKTA MARMORLYCKAN, VARBERG

Antal bostäder: 85 hr + 85 br
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg
Samarbetspartner: Mjögäcks Entreprenad



ÖSTRA KÅLLTORP OCH ANGERED, GÖTEBORG

Järngrinden har sedan flera år tillbaka option på marktilldelning för bostadsbyggande i såväl Angered som Östra Kålltorp i Göteborg. Under denna tid har planarbete pågått. På båda ställena planerar Järngrinden för cirka 50 lägenheter och arbetena beräknas inledas under 2015. Båda projektbilderna på detta uppslag visar projektet i Östra Kålltorp.

FAKTA ÖSTRA KÅLLERED, GÖTEBORG

Antal bostäder: 50

FAKTA ANGERED, GÖTEBORG

Antal bostäder: 50



HUGIN, BORÅS

Ett planarbete har inletts för att bygga 60 lägenheter på en parkeringsplats i kvarteret Hugin mitt i Borås. Sannolik projektstart är någon gång under 2016. Projektet genomförs i samarbete med Cernera Fastigheter.

FAKTA HUGIN, BORÅS

Antal lägenheter: 60

Arkitekt: Tengbom Arkitekter

Samarbetspartner: Cernera Fastigheter



SÖDRA ÅSTRANDEN, FALKENBERG

Sedan flera år tillbaka äger Järngrinden och Ekängen-gruppen tillsammans en fastighet vid Södra Åstranden i Falkenberg. Här finns idag en uthyrd logistikfastighet som parterna förvaltar gemensamt.

Planen vid förvärvet var att bygga en helt ny stadsdel med ett stort antal bostäder här. Falkenbergs kommun har ställt sig positiv men Länsstyrelsen i Hallands län har satt stopp för en förändring i nuvarande detaljplan med hänvisning till bullernivån från det intilliggande varvet.

Den förändring av plan- och bygglagen samt miljöbalken som nu förbereds kommer att underlätta för bostadsbyggande även på platser där bullernivån tidigare satt stopp. Det innebär att vi ser positivt på möjligheten att ändringen av detaljplanen trots allt kommer att gå igenom så att Södra Åstranden kan utvecklas till ett attraktivt bostadsområde. Projektet genomförs i samarbete med Ekängengruppen.



FAKTA SÖDRA ÅSTRANDEN, FALKENBERG

Antal lägenheter: ca 800

Arkitekt: Niels Torp, Oslo

Samarbetspartner: Ekängengruppen

ÄRLAN, ULRICEHAMN

I centrala Ulricehamn planerar vi för 14 lägenheter i kvarteret Ärlan. Försäljningsarbetet kommer att inledas under våren 2014 och byggarbetet inleds så snart vi har tillräckligt många intresseanmälningar. Projektet genomförs i samarbete med Stadsporten.



FAKTA ÄRLAN, ULRICEHAMN

Antal lägenheter: 14

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Samarbetspartner: Stadsporten

AUSTRALIEN, ULRICEHAMN

Planprocessen har nyligen inletts för kvarteret Australien i Ulricehamn. Här planerar Järngrinden för 25 lägenheter samt en kommersiell del. Trolig projektstart är någon gång under 2015.

FAKTA AUSTRALIEN, ULRICEHAMN

Antal lägenheter: 25

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Samarbetspartner: Stadsporten



KIDEN MED FLERA, BORÅS

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Under 2013 och 2014 har ytterligare tre grannfastigheter förvärvats. En ansökan om detaljplaneändring är inlämnad, tanken är att de befintliga husen ska rivas för att ge plats åt ett nytt hus med 70 lägenheter. Utvecklingen av kvarteret Kiden ligger i planeringen för 2016.

FAKTA KIDEN, BORÅS

Antal lägenheter: 70

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg



JÄRNGRINDEN®

Inflyttade projekt

År 2007 var det inflyttning i Järngrindens första egenutvecklade bostadshus, kvarteret Valhall i centrala Borås. Samtidigt pågick byggandet av Söderstaden i Kungsbacka. Sedan dess har vi färdigställt attraktiva bostäder på flera platser runt om i Västsverige men också kommersiella fastigheter.



BRF VALHALL, BORÅS

Den ursprungliga tegelbyggnaden uppfördes 1880, som en av många syfabriker i textilstaden Borås. Sömnad bedrevs också innanför väggarna i nästan hundra år. Efter en brand 1998 stod huset tomt under en tid innan det revs för att ge plats åt nya fina bostadsrätter. Modernt och fint på insidan men exteriört behölls mycket av den gamla stilen. Bland annat byggdes fasaden upp av tegel och fönstren mot gatan fick den ursprungliga välvda formen.

Valhall i centrala Borås utgör något av en milstolpe i företags historia eftersom det är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt.



FAKTA BRF VALHALL, BORÅS

Antal lägenheter: 14

Byggperiod: april 2006 – dec 2007

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

SÖDERSTADEN, KUNGSBACKA

Söderstaden är vårt hittills största projekt med 330 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Tre av husen innehåller bostadsrätter medan det fjärde består av hyresrätter som vi fortfarande äger och förvaltar.

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



FAKTA SÖDERSTADEN, KUNGSBACKA

Antal lägenheter: 330

Byggperiod: i etapper aug 2006 – juni 2010

Arkitekt: Liljewall Arkitekter, Göteborg

Samarbetspartner: Mjölby Entreprenad

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

BRF TUPPEN, BORÅS

Precis intill Borås största park, Annelundsparken, ligger Tuppen på en tyst och lugn återvändsgata. Centrala Borås ligger några få kvarter bort liksom Kulturhuset med teater, bibliotek och konstmuseum.

Från de översta våningsplanen kan man se ut över stora delar av Borås. Här finns också lite större möjlighet till utevistelse på de väl tilltagna balkongerna. Huset är väl disponerat och lägenheterna ljusa och fina.



FAKTA BRF TUPPEN, BORÅS
Antal lägenheter: 22
Byggperiod: maj 2008 – juni 2009
Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås
Samarbetspartner: Mjöbäcks Entreprenad
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

BRF EKEN, BOLLEBYGD

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

Lägenheterna är byggda enligt byggentreprenören Wäst-Byggs konceptusmodell. Det innebär att prisnivån relativt sett kunde hållas nere utan att ge avkall på boendestandard och kvalitet. Husen är också byggda för effektiv energianvändning, vilket bidrar till låga boendekostnader över tid.



FAKTA BRF EKEN, BOLLEBYGD
Antal lägenheter: 27
Byggperiod: feb 2009 – april 2010
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg
Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

BRF BORGEN, BORÅS

Mitt i Borås, ett kvarter från Stora torget, ligger Borgen. Med starka roströda nyanser på fasaden och mörka fönsterpartier syns det tydligt samtidigt som det harmonierar väl med den kringliggande äldre bebyggelsen.

Det centrala läget var den stora intresseväckaren när lägenheterna först började säljas med den höga boendestandarden som avgörande faktor. I Borgen samsas såväl äldre som sålt sin villa som yngre familjer som valt bort villalivet för att i stället bo mitt i staden.



FAKTA BRF BORGEN, BORÅS

Antal lägenheter: 30

Byggperiod: maj 2010 – juni 2011

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Samarbetspartner: CA Fastigheter AB

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

BRF EKLUNDEN, YTTERBY

Ytterby är ett samhälle strax väster om Kungälv nära havet. Här har Järngrinden uppfört bostadsrätter i form av enplans radhus som smälter in i ortens övriga småskaliga bebyggelse.

De ljusa och fräscha radhusen har uteplatser i två väderstreck. För de boende finns även tillgång till relaxrum med bastu samt hobbyutrymmen.



FAKTA BRF EKLUNDEN, YTTERBY

Antal lägenheter: 20

Byggperiod: aug 2010 – dec 2011

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Byggentreprenör: Mjöbäck Entr. AB

KV MINERVA, BORÅS

Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johan-stilen. Karl-Johanstilen var den byggnadstyp som fastställdes i 1830 års stadsplan efter Borås sista stadsbrand.

Fastigheten har genomgått en totalrenovering men med huvudsakligen bibehållen exteriör. Ytterligare ett våningsplan har byggts till på en del av fastigheten. I samband med renoveringen gjordes även invändiga anpassningar till fastighetens nya hyresgäster, Machuset/Macstore och Gastronomi 11.



FAKTA KV MINERVA, BORÅS

Butiks- och kontorslokaler

Renoveringsperiod: maj 2012 – nov 2012

Arkitekt: DTH Arkitekter, Borås

Samarbetspartner: Cernera Fastigheter AB

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB

KV HÄSTHOVEN, BORÅS

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

Fastigheten kvarstår i Järngrindens ägo efter den avyttring av Wäst-Bygg AB som skedde under 2013. Hyresgäst är även fortsättningsvis Wäst-Byggkoncernen i sin nuvarande form.



FAKTA KV HÄSTHOVEN, BORÅS

Kontorsfastighet 1 200 kvm

Byggperiod: nov 2005 – juni 2006

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Byggentreprenör: Wäst-Bygg AB



Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013

Järngrinden AB
Org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse	50
Koncernresultaträkning	53
Koncernbalansräkning	54
Kassaflödesanalys för koncernen	56
Moderbolagets resultaträkning	57
Moderbolagets balansräkning	58
Kassaflödesanalys för moderbolaget	60
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	61

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Järngrinden AB bildades 2003 men har i praktiken genom dotter- och koncernbolag bedrivit verksamhet sedan 1981. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag fastighetsutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Patrik Ivarson.

Koncernstruktur

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I augusti 2013 såldes entreprenadrörelsen i koncernen bestående av Wäst-Bygg AB samt dotterbolaget HB Logistic Contractor. Omsättning, kostnader och resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31 (se Not 2). Dialog med köparen inleddes under april 2013.

Aktierna ägdes av dotterbolaget Wäst-Bygg Gruppen AB (numera namnändrat till Järngrinden Fastighets AB). Koncernmässig vinst före transaktionskostnader från avyttringen av entreprenadverksamheten uppgår till 174 mkr fördelat över de två senaste åren och ökat resultatet i entreprenadrörelsen för 2013 uppgår vinsten till 194 mkr. I samband med försäljningen av dotterbolagen löste Järngrinden Fastighets AB in minoritetens ägarandel i Järngrinden Fastighets AB för 32,8 mkr vilket påverkat koncernens egna kapital med -8,9 mkr utöver lämnad utdelning till minoritet om 2,8 mkr. Under september löstes även minoriteten i moderbolaget in för 75,3 mkr där 2/3 avbetalas mot revers över två år. Se not 24.

Projektutvecklingsrörelsen, Järngrinden Projektutveckling AB

Verksamheten, som är ett affärsområde inom Järngrindenkoncernen, har under året fortsatt att utvecklats positivt. Resultatet efter finansiella poster 2013 uppgick till 35,3 mkr (26,5 mkr).

Marknaden har under 2013 varit positiv med ökad efterfrågan på bostadsrätter och koncernen hade per 2013-12-31 endast 1,5 bostadsrätter i eget lager. Under 2014 års första månader är trenden fortsatt positiv på bostadsmarknaden.

Under 2013 har etapp två i kv Lorensberg färdigställts och inflyttning har skett löpande under året. Samtliga 81 bostadsrätter i etapp två och samtliga 79 bostadsrätter i etapp ett är slutsålda. Projektet i kv Lorensberg samägs med Mjöbäckens Entreprenad AB.

I Mölndal har under 2013 byggnationen av 58 lägenheter i etapp två i kv Mathildeberg slutförts och inflyttning startade i slutet av året och fortskrider under första halvan av 2014.



Kv Mathildeberg, Mölndal

I etapp tre i kv Mathildeberg startades byggnation av 28 lägenheter under våren 2013 vilken slutfördes i början av 2014 och inflyttning sker under våren. Totalt har det i projektet Mathildebergs tre etapper byggts 146 lägenheter.

Projektet Pallas (Åhlenshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Järngrinden Projektutveckling AB och Cerner Fastigheter AB. Planen är att bygga om hela den kommersiella delen till en attraktiv galleria samt att bygga cirka 150 lägenheter inom kvarteret. I nuläget pågår planering av detta omfattande projekt och ombyggnad av den kommersiella delen planeras att starta under senare delen av 2014.

Under 2013 avslutades även byggnationen av projektet Trandareds Backe (44 lgh) i Borås. Samtliga bostadsrätter var sålda innan inflyttningen startade i juni 2013.

Byggnation av kv Kolibrin (14 lgh) i Borås startade under 2013 och samtliga bostadsrätter var sålda innan byggstart. Inflyttning är planerad att ske under sommaren 2014.

Koncernen har tidigare erlagt handpenning som option för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740. Under 2013 har arbetet med detaljplan för området fortsatt som planerat.

I dotterbolaget Depå Viared i Borås AB har det under året pågått förhandlingar med ny hyresgäst efter att den tidigare hyresgästen försattes i konkurs 2012. Förhandlingarna beräknas avslutas under våren 2014 och inflyttning planeras ske i maj 2014.

Bilverksamheten, Auto 7H i Borås AB

Auto 7H Holding AB, där Järngrinden äger 49 %, bedriver genom dotterbolagen Auto 7H i Borås AB försäljning av bilmärkena Peugeot och Subaru samt finansverksamhet i Auto 7H Finans AB med Borås som enda driftställe. Verksamhetens omsättning uppgick till 66,4 mkr (76,9 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgår till -3,9 mkr (-0,7 mkr). I resultatet för 2013 ingår större omstrukturingskostnader.

Åtgärdsplan för 2014 i form av ett 100-dagars program har genomförts under hösten 2013. Prognos för 2014 visar på ett nollresultat för verksamheten.

Fastigheter

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter uppgår per 2013-12-31 till 4,7 mkr (4,7 mkr) och i koncernen till 194,1 mkr (188,1 mkr).

Miljöpåverkan

Koncernen

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

Flerårsjämförelse

Koncernen (Mkr)	2013*	2012*	2011	2010	2009
<i>Nettoomsättning:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	776	867	1 169	1 130	908
-fastighetsutveckling/-förvaltning	238	369	23	29	9
Summa	1 014	1 236	1 192	1 159	917
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	20	51	41	-45	9
-fastighetsutveckling/-förvaltning	35	27	14	18	12
-avskrivning goodwill	-5	-10	-	-	-
-försäljning andelar koncernföretag	78	132	-	-	-
-övrigt	-6	-4	-5	-5	-6
Summa	122	196	50	-32	15
Balansomslutning	453	895	665	735	487
Redovisat eget kapital	231	263	134	96	128
Antal anställda***, st	99	141	164	183	167
Soliditet, %	51	29	20	13	26

Nyckeltalsdefinitioner: se not 1

* Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under "Produktions- och försäljningskostnader" i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under "Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag", ingen påverkan sker i eget kapital. För att öka jämförbarheten har motsvarande belopp för 2012 omräknats enligt samma princip vilket även påverkar tillhörande noter i resultaträkningen.

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

*** Redovisade antal anställda avseende 2013 är ett snitt för 8 månader då även uppgift från under året sålda bolag inkluderats. Antal anställda i Järngrindenkoncernen per 2013-12-31 uppgår till 7 personer.

Framtida utveckling

I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2014 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Bolaget arbetar efter scenariot att klyftan mellan tillgång och efterfrågan avseende bostäder, på de marknader bolaget är verksamt, är fortsatt stor. Vi tror således på en fortsatt bra efterfrågan på bostäder. Vad som händer med räntor och konjunktur är givetvis mycket viktigt, men vi tror att många bostadsköpare redan har diskonterat in något högre räntor framöver. Detta kompenseras förhoppningsvis av en bra konjunktur och en i övrigt stabil ekonomisk situation i Sverige.

I mars 2014 skedde försäljningsstart av projekt Asplickan i Borås avseende 60 lägenheter i citynära boende. Projektet samägs med Mjölbackens Entreprenad. Byggnationen planeras starta under våren 2014 med inflyttning till sommaren 2015.

Koncernen har i dotterbolaget Järngrinden Vind 1 AB tecknat avtal för inköp av ett vindkraftverk med effekt 3 MW i en vindkraftspark om sex vindkraftverk. Vindkraftsparken är placerad i Kalmar kommun. Vindkraftverket har i slutet av mars månad monterats och provdrift är planerad att ske under april månad 2014.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	232 248 838
Årets resultat	-45 024 281
	187 224 557
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
- I ny räkning överförs	187 224 557
	187 224 557

Koncernresultaträkning

	Not	2013	2012
Entreprenadrörelsen	2	776 144 260	867 207 792
Fastighetsutveckling	1, 2	225 008 753	354 064 480
Hysesintäkter		12 183 675	14 835 013
Övriga rörelseintäkter		762 920	128 124
Nettoomsättning		1 014 099 608	1 236 235 409
Produktions- och försäljningskostnader	3, 4, 5	-936 990 880	-1 126 325 657
Administrationskostnader	5, 6	-21 979 129	-34 728 639
Fastighetskostnader	7, 8	-8 988 205	-7 799 993
Rörelseresultat		46 141 394	67 381 120
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	9	78 079 570	132 483 332
Resultat från andelar i intresseföretag	10	3 861 968	4 555 861
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 615 577	790 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 887 384	-9 079 175
Summa resultat från finansiella investeringar		76 669 731	128 750 852
Resultat efter finansiella poster	2	122 811 125	196 131 972
Skatt på årets resultat	11	-185 489	-12 653 456
Minoritetsandelar i årets resultat	12	-7 983 782	-14 887 664
Årets resultat		114 641 854	168 590 852

Koncernbalansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Tillgångar</i>	1		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>			
Goodwill	3	35 732 757	151 846 824
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	7	194 088 711	188 076 935
Byggnadsinventarier	13	757 449	809 638
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 758 433	10 374 158
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 224 334	6 889 198
		198 828 927	206 149 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i intresseföretag	16	15 203 800	12 629 113
Andra långfristiga värdepapper	17	8 162 450	7 182 450
Uppskjutna skattefordringar	18	6 520 736	6 300 681
Andra långfristiga fordringar	19	5 000 000	5 000 000
		34 886 986	31 112 244
Summa anläggningstillgångar		269 448 670	389 108 997
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager mm:</i>			
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		2 817 312	-
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	20	5 751 241	5 974 486
		8 568 553	5 974 486
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		1 296 652	205 508 023
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	23 681 759
Fordringar hos intresseföretag		26 250	123 963
Aktuella skattefordringar		578 355	666 820
Övriga fordringar	21	101 490 043	158 826 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 075 997	6 661 854
		104 467 297	395 468 519
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar	22	-	4 900 000
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank	23	69 875 222	99 635 680
Summa omsättningstillgångar		182 911 072	505 978 685
<i>Summa tillgångar</i>		452 359 742	895 087 682

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Skulder och eget kapital</i>			
<i>Eget kapital</i>	24		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Fria reserver		54 098 322	32 458 983
Årets resultat		114 641 854	168 590 852
		168 740 176	201 049 835
Summa eget kapital		230 401 776	262 711 435
<i>Minoritetsintresse</i>			
Minoritetsintresse	12	-	15 907 664
Summa minoritetsintresse		0	15 907 664
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar, garantiåtaganden		-	11 439 246
Summa avsättningar		0	11 439 246
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Skulder till kreditinstitut		128 772 500	151 030 000
Reverslån		25 171 667	14 500 000
Summa långfristiga skulder		153 944 167	165 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 030 000	1 894 999
Förskott från kunder		482 992	-
Leverantörsskulder		2 224 607	147 483 683
Fakturerad ej upparbetad intäkt		-	94 965 929
Checkräkningskredit	23	-	10 264 076
Reverslån		39 000 000	14 000 000
Aktuella skatteskulder		-	581 951
Övriga skulder	26	2 782 782	54 855 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	21 493 418	115 453 044
Summa kortfristiga skulder		68 013 799	439 499 337
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		452 359 742	895 087 682
Ställda säkerheter	28	139 582 000	185 700 000
Ansvarsförbindelser	29	79 943 333	362 021 322

Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		127 765 831	38 512 236
Avskrivningar		13 196 816	13 375 014
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-83 161 521	-50 427
Förändring garantiåtaganden		-	-83 934
Erhållen ränta		993 489	790 834
Resultat/utdelningar, intressebolag och koncernbolag		-	32 375 971
Erlagd ränta		-6 887 384	-9 079 175
Betald inkomstskatt		-1 285 809	-948 812
		<u>50 621 422</u>	<u>74 891 707</u>
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)		-2 594 067	2 870 550
Ökning/minskning kundfordringar		102 439 494	-66 161 043
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		81 717 501	41 358 365
Ökning/minskning leverantörsskulder		-68 338 852	18 505 039
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-147 000 591	89 096 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>16 844 907</u>	<u>160 560 877</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-17 228 853	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 447 931	-12 959 075
Sålda materiella anläggningstillgångar		6 750 423	11 618 589
Uttag från intresseföretag		-	975 996
Investeringar i intresseföretag		-	-2 499 000
Försäljning intressebolag		-	7 960 408
Sålda dotterbolag	30	108 999 084	-
Investeringar i dotterföretag		-	-7 742 292
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-385 679	-5 609 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>88 687 044</u>	<u>-8 255 324</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Reverslån aktieägare		-	28 500 000
Ökning/minskning långfristiga skulder		25 171 667	-9 382 500
Amortering av skuld		-19 741 576	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		135 001	-41 664 045
Inlösen aktier/tillskott till/från minoritet		-85 757 500	1 000 000
Utbetald utdelning		-60 000 000	-2 500 000
Återbetalning villkorat aktieägartillskott		-	-38 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-140 192 408</u>	<u>-62 546 545</u>
Årets kassaflöde		<u>-34 660 457</u>	<u>89 759 008</u>
Likvida medel vid årets början		<u>104 535 680</u>	<u>14 776 672</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>69 875 223</u>	<u>104 535 680</u>

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2013	2012
	1		
Hysesintäkter		120 000	180 000
Övriga rörelseintäkter		1 249 998	2 164 961
Bruttoresultat		1 369 998	2 344 961
Fastighetskostnader		-1 035 075	-564 689
Administrationskostnader	4, 5, 6, 14	-3 521 000	-3 186 754
Rörelseresultat		-3 186 077	-1 406 482
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	9	-42 430 000	317 506 332
Resultat från försäljning av aktier	10	1 164 643	-189 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31	274 599	8 979 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 157	-718 932
Summa resultat från finansiella poster		-41 833 915	325 577 121
Resultat efter finansiella poster		-45 019 992	324 170 639
Skattekostnad	11	-4 289	-2 992 774
Årets resultat		-45 024 281	321 177 865

Moderbolagets balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Tillgångar</i>	1		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	7	4 698 040	4 756 543
Inventarier, verktyg och installationer	14	232 482	1 916
		<u>4 930 522</u>	<u>4 758 459</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	32	185 900 000	101 530 000
Andelar i intresseföretag	33	2 499 000	2 499 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	8 162 450	7 162 450
Uppskjuten skattefordran	18	6 032 687	6 036 977
Långfristiga fordringar koncernföretag	34	-	297 500 000
		<u>202 594 137</u>	<u>414 728 427</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>207 524 659</u>	<u>419 486 886</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Fordringar hos koncernföretag		52 255 387	35 039 001
Aktuella skattefordringar		104 310	478 162
Övriga fordringar		1 002 541	1 000 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 967	2 164 963
		<u>53 605 205</u>	<u>38 682 468</u>
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar	22	-	4 900 000
		<u>0</u>	<u>4 900 000</u>
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank	23	53 591 446	101 604
Summa omsättningstillgångar		<u>107 196 651</u>	<u>43 684 072</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>314 721 310</u>	<u>463 170 958</u>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
<i>Eget kapital</i>	35		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserat resultat		232 248 838	46 328 473
Årets resultat		-45 024 281	321 177 865
		187 224 557	367 506 338
Summa eget kapital		248 886 157	429 167 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån		25 171 667	14 500 000
Summa långfristiga skulder		25 171 667	14 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	23	-	2 611 678
Leverantörsskulder		404 243	121 456
Reverslån		39 000 000	14 000 000
Skulder till koncernföretag		-	238 774
Övriga skulder	26	242 208	1 666 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 017 035	864 989
Summa kortfristiga skulder		40 663 486	19 503 020
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		314 721 310	463 170 958
Ställda säkerheter	28	2 007 000	Inga
Ansvarsförbindelser	29	37 760 000	41 075 000

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-3 186 077	-1 406 482
Avskrivningar	72 493	66 254
Övriga ej likviditetspåverkande poster	4 290	-
Erhållen ränta	274 599	8 979 313
Erlagd ränta	-843 157	-718 932
Betald inkomstskatt	369 563	-429 951
	<u>-3 308 289</u>	<u>6 490 202</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-15 296 589	24 765 242
Ökning/minskning leverantörsskulder	282 787	-179 171
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-1 510 643	-17 335 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-19 832 734</u>	<u>13 740 810</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Sålda materiella anläggningstillgångar	-244 556	-
Investeringar i koncernföretag	-175 055 000	-101 530 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	345 755 000	102 530 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-1 000 000	-3 098 950
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1 164 643	7 960 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>170 620 087</u>	<u>5 861 458</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Reverslån aktieägare	-	28 500 000
Upptagna lån	50 171 667	-
Amortering av skuld	-17 111 678	-2 197 420
Inlösen aktier	-75 257 500	-
Utbetald utdelning	-60 000 000	-2 500 000
Återbetalning villkorat aktieägartillskott	-	-38 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-102 197 511</u>	<u>-14 697 420</u>
Årets kassaflöde	<u>48 589 842</u>	<u>4 904 848</u>
Likvida medel vid årets början	<u>5 001 604</u>	<u>96 756</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>53 591 446</u>	<u>5 001 604</u>

Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper – sida 1 av 2

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning:

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

Moderbolaget har debiterat koncernbolag under året för administrativa tjänster etc med 2,2 mkr (2,2 mkr).

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under Produktions- och försäljningskostnader i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag. Motsvarande belopp för 2012 har för jämförbarhetens skull omräknats enligt samma princip.

Intresseföretagsredovisning:

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %), Auto 7H Holding AB (49 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %).

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

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 % av rösterna för samtliga andelar redovisas i koncernen enligt klyvningsmetoden. Övriga intresseföretag i koncernen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Inkomstskatter:

Moderbolaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar i koncernen är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokförda värden på fastigheter, obeskattade reserver samt med beaktande av effekten av underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar:

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Pågående uppdrag:

För utförda tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag eller entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Resultatavräkning projektutveckling:

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, s.k. successiv vinstavräkning. Intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt upparbetade kostnader i projektbolagen. Förluster kostnadsförs direkt. Vid beräkningen har upparbetningsgraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget, och försäljningsgraden har beräknats som sålda bostäder per balansdagen i relation till totalt antal bostäder i projektet. Färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden multipliceras med upparbetningsgraden.

Immateriella tillgångar:

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper – sida 2 av 2

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas, årlig avskrivning sker med:

Anläggningsfastigheter	1,0 %-1,5 %
Kontorsmaskiner	10 %
Fordon	20 %
Maskiner och bodar	15 %
Datorer	20 %-30 %
Goodwill	10 % (får 5 %-10 %)

Leasingavtal:

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

Fordringar:

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys:

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

Nyckeltalsdefinitioner:

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
<i>Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:</i>		
Entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)	776 144 260	867 207 792
Fastighetsutveckling/-förvaltning	225 008 753	354 064 480
Hyresintäkter	12 183 675	14 835 013
Övriga rörelseintäkter	762 920	128 124
Summa	1 014 099 608	1 236 235 409
<i>Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:</i>		
Entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)	19 959 454	50 653 491
Avskrivning goodwill	-4 527 000	-10 010 368
Fastighetsutveckling/-förvaltning	35 348 748	27 093 781
Försäljning andelar i koncernföretag	78 079 570	132 483 332
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-6 049 648	-4 088 264
Summa	122 811 124	196 131 972

Not 3 Goodwill

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 712 356	32 258 064
Årets aktiverade utgifter, inköp	17 169 000	-
Försäljningar och uttrangeringar	-144 565 822	-2 771 000
Genom förvärv från dotterföretag	60 000	140 225 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 375 534	169 712 356
Ingående avskrivningar	-17 865 532	-10 626 439
Försäljningar och uttrangeringar	22 258 433	-2 771 000
Årets avskrivningar	-4 527 000	-10 010 093
Årets avskrivningar avyttrade dotterföretag	-6 508 678	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 642 777	-17 865 532
Utgående restvärde enligt plan	35 732 757	151 846 824

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
<i>Medelantalet anställda:</i>				
Kvinnor	7	10	-	-
Män	92	131	1	-
Totalt	99	141	1	0

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören och tidigare verkställande direktör	3 768 719	6 037 460	280 000	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	51 098 373	71 334 502	806 694	-
	54 867 092	77 371 962	1 086 694	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 874 488	27 321 652	311 238	-
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	824 036	1 084 272	63 759	-
Pensionskostnader för övriga anställda	4 710 375	5 205 484	62 842	-
Totalt	79 275 991	110 983 370	1 524 533	0

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
--	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

Antal styrelseledamöter på balansdagen:

Män	4	6	2	3
Totalt	4	6	2	3

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare:

Män	4	8	1	1
Totalt	4	8	1	1

Antal anställda, löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader från under året sålda bolag har inkluderats i noten för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31

Not 5 Operationella leasingkostnader

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	2 344 154	4 191 472	34 911	-
Operationella leasingkostnader	<u>2 344 154</u>	<u>4 191 472</u>	<u>34 911</u>	<u>0</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	677 344	955 320	148 000	220 000
Skatterådgivning	124 867	113 500	58 000	83 500
Övriga tjänster	431 100	687 010	123 550	504 910
<i>BDO</i>				
Revisionsuppdraget	7 665	2 625	-	-
Summa	<u>1 240 976</u>	<u>1 758 455</u>	<u>329 550</u>	<u>808 410</u>

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 461 928	207 523 315	4 815 046	4 815 046
Årets inköp	2 764 464	-	-	-
Försäljningar	-444 999	-11 102 353	-	-
Omklassificering utnyttjad fastighetsoption och övrigt	5 787 270	40 966	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>204 568 663</u>	<u>196 461 928</u>	<u>4 815 046</u>	<u>4 815 046</u>
Ingående avskrivningar	-8 384 993	-7 186 960	-58 503	-
Försäljningar	-	848 875	-	-
Årets avskrivningar	-2 094 959	-2 046 908	-58 503	-58 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 479 952</u>	<u>-8 384 993</u>	<u>-117 006</u>	<u>-58 503</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>194 088 711</u>	<u>188 076 935</u>	<u>4 698 040</u>	<u>4 756 543</u>

Not 8 Fastighetskostnadernas fördelning

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Driftskostnader	3 098 746	2 438 638
Underhåll	2 034 418	2 097 752
Fastighetsskötsel	1 020 104	348 274
Fastighetsskatt	713 728	764 045
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	2 069 021	2 046 908
Avskrivningar byggnadsinventarier	52 188	104 376
Summa	<u>8 988 205</u>	<u>7 799 993</u>

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Realisationsresultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	78 079 570	132 483 332	4 200 000	317 506 322
Nedskrivningar	-	-	-46 630 000	-
Summa	78 079 570	132 483 332	-42 430 000	317 506 322

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Realisationsresultat vid försäljning av aktier	1 164 643	1 048 774	1 164 643	-189 592
Resultat från andelar i intresseföretag	2 697 325	3 507 087	-	-
Summa	3 861 968	4 555 861	1 164 643	-189 592

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-	-10 760 774	-	-2 990 192
Aktuell skatt	-42 734	-1 461 288	-	-
Skatteeffekt hänförlig till tidigare år	-2 010	-	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässiga skillnader nedskrivning och värdeminskning på fastigheter	-140 745	199 811	-4 289	-2 582
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-	-631 205	-	-
Summa	-185 489	-12 653 456	-4 289	-2 992 774

Not 12 Minoritetsandelar

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Minoritetens andel ingående värde	15 907 664	1 020 000
Minoritetens andel i resultatet	7 983 782	14 887 664
Avgår i samband med försäljning av dotterbolag	-23 891 446	-
Minoritetens andel	0	15 907 664

Not 13 Byggnadsinventarier

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 759	918 759
Inköp	-	1 043 759
Försäljningar och utrangeringar	-	-918 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 759	1 043 759
Ingående avskrivningar	-234 121	-129 745
Försäljningar och utrangeringar	-	129 745
Årets avskrivningar	-52 189	-234 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 310	-234 121
Utgående restvärde enligt plan	757 449	809 638

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 018 652	13 207 114	41 595	41 595
Inköp	368 557	5 594 909	244 557	-
Försäljningar och utrangeringar	-15 466 930	-1 783 371	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 920 279	17 018 652	286 152	41 595
Ingående avskrivningar	-6 644 494	-7 250 529	-39 679	-31 928
Försäljningar och utrangeringar	6 496 638	1 885 651	-	-
Årets avskrivningar	-13 990	-1 279 616	-13 991	-7 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 846	-6 644 494	-53 670	-39 679
Utgående restvärde enligt plan	1 758 433	10 374 158	232 482	1 916

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	6 889 198	1 092 135
Under året genomförda försäljningar	-	-1 092 135
Under året nedlagda kostnader	527 640	6 889 198
Under året genomförd omklassificering	-5 192 504	-
Utgående nedlagda kostnader	2 224 334	6 889 198

Not 16 Andelar i intresseföretag koncernen

Koncernen:	Org nr	Säte	Andel
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	49 %
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Kungsbacka	33,33 %
Mark och Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	34 %

Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:

Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Varberg	50 %

Direktägda:	Ingående värde	Resultatandel	Köp / fsg / justering	Redovisat värde i koncernen
Auto 7H Holding AB	2 499 000	-1 594 454	-	904 546
Kungsbacka Södra Stad Holding AB*	9 767 613	4 291 778	5 863	14 065 254
Mark och Exploatering i Borås AB	340 000	-	-106 000	234 000
HB Logistic Contractor	22 500	-	-22 500	-
Summa	12 629 113	2 697 324	-122 637	15 203 800

* Årets resultatandel redovisas bland försäljning av andelar i intresseföretag se not 10.

Not 17 Andra långfristiga värdepapper

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Avser aktier i Scandinavian Enviro Systems	8 162 450	7 162 450	8 162 450	7 162 450
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	-	20 000	-	-
Summa	8 162 450	7 182 450	8 162 450	7 162 450

Not 18 Fordran för uppskjuten skatt

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ingående avsättningar	6 300 681	-	6 036 977	-
Genom försäljning av dotterbolag	330 000	-	-	-
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-	11 531 626	-	6 041 267
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-84 236	-913 603	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	-25 709	-4 317 342	-4 290	-4 290
Summa	6 520 736	6 300 681	6 032 687	6 036 977

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

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Erlagd handpenning avseende option för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740.

Not 20 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	5 751 241	5 974 486
Summa	5 751 241	5 974 486

Not 21 Övriga fordringar

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
Fordran avseende pågående Brf-projekt	55 164 901	37 741 208
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt)	44 738 045	119 874 229
Övriga fordringar	1 587 097	1 210 663
Summa	101 490 043	158 826 100

Not 22 Finansiella omsättningstillgångar

Koncernen och moderbolag:	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Börsaktier	-	4 900 000
Summa	0	4 900 000

Posten avsåg aktier i Bilia AB (Publ.) som avyttrades under 2013.

Not 23 Checkräkningskredit

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	16 500 000	66 500 000	5 000 000	5 000 000

Not 24 Förändring av eget kapital koncernen

Koncernen:	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	61 661 600	-	201 049 835	262 711 435
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma	-	-	-60 000 000	-60 000 000
Inlösen aktier minoritet	-15 415 400	-	-68 736 113	-84 151 513
Fondemission	15 415 400	-	-15 415 400	-
Utdelning minoritet	-	-	-2 800 000	-2 800 000
Årets resultat	-	-	114 641 854	114 641 854
Eget kapital 2013-12-31	61 661 600	0	168 740 176	230 401 776

Aktiekapitalet består av 24 024 (32 032) aktier.

Not 25 Långfristiga skulder

Koncernen:	2013-12-31	2012-12-31
<i>Förfallotider</i>		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	128 772 500	151 030 000
Summa	128 772 500	151 030 000

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Mervärdesskatteskuld	91 892	39 619 634	-	-
Personalens källskatt	141 307	1 914 386	87 100	-
Övriga kortfristiga skulder	1 051 539	11 655 512	-	-
Skuld till aktieägare	155 108	1 666 123	155 108	1 666 123
Reservering successiv vinstavräkning	1 342 936	-	-	-
Summa	2 782 782	54 855 655	242 208	1 666 123

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ej resultatavräknad försäljning av projekt	16 987 648	36 341 364	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	938 228	1 447 007	-	-
Upplupna kostnader byggprojekt	-	51 550 567	-	-
Upplupna räntekostnader	484 172	1 654 840	245 000	489 750
Upplupna löner	84 844	7 192 212	34 072	-
Upplupna semesterlöner	695 162	9 256 884	369 305	-
Upplupna sociala avgifter	315 827	5 330 917	151 086	-
Övriga poster	1 987 537	2 679 253	217 572	375 239
Summa	21 493 418	115 453 044	1 017 035	864 989

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Aktier i dotterbolag	-	2 000 000	-	-
Fastighetsinteckningar	139 582 000	133 700 000	2 007 000	-
Företagsinteckningar	-	50 000 000	-	-
Summa ställda säkerheter	139 582 000	185 700 000	2 007 000	0

Not 29 Ansvarsförbindelser

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Generell borgen för dotterbolag	25 800 000	95 545 000	25 800 000	-
Generell borgen för ABCWB Pallas 1 AB och Minerva	10 000 000	-	10 000 000	-
Generell borgen för Brf Lorensberg Varberg 2	-	41 075 000	-	41 075 000
Generell borgen för Auto 7H	1 960 000	-	1 960 000	-
Generell borgen för bostadsrättsföreningar etc	40 000 000	61 600 000	-	-
Generell borgen Borås Stad	250 000	250 000	-	-
Generell borgen för Mark och Exploatering i Borås AB	333 333	333 333	-	-
Generell borgen Mölndal Stad	1 600 000	-	-	-
Solidariskt ansvar för handelsbolags förpliktelser	-	163 217 989	-	-
Summa ansvarsförbindelser	79 943 333	362 021 322	37 760 000	41 075 000

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

Not 30 Avyttrade dotterföretag

Under året avyttrades företagen Wäst-Bygg AB och HB Logistic Contractor. Totala värdet av avyttrade tillgångar och skulder, köpeskillingar och påverkan på koncernens likvida medel var enligt följande:

Immateriella anläggningstillgångar	122 307 242
Materiella anläggningstillgångar	7 857 372
Varulager	209 687 957
Avsättningar	-9 610 074
Långfristiga skulder	-2 280 000
Kortfristiga skulder	-195 535 068
Realisationsresultat	78 079 570
Total köpeskilling	210 506 999
Likvida medel i de avyttrade dotterföretagen	-101 507 916
Totalt kassaflöde hänförligt till avyttringar av dotterföretag	108 999 083

Not 31 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter reversfordringar	228 066	8 974 465
Övriga ränteintäkter	46 533	4 847
Summa	274 599	8 979 312

Not 32 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget:	Kapitalandel %	Bokfört värde 2013-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Järngrinden Projektutveckling AB	100	175 000 000	122 815 731
Järngrinden Fastighets AB	100	10 900 000	10 461 585
Summa		185 900 000	133 277 316

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 530 000	82 523 668
Inköp av andelar	175 055 000	-
Kapitaltillskott	-44 000 000	101 500 000
Försäljningar av andelar	-46 685 000	-82 493 668
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 900 000	101 530 000

Koncernen:	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100
JG Fastighets AB	556655-7541	Borås	100
Depå i Viared AB	556740-0899	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100
Boråstrasten AB	556744-9227	Borås	100
Horngäddans Fastigheter AB	556674-0865	Borås	100
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	50
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50
Fiberretan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50
WBME i Varberg Holding AB	556734-6290	Varberg	50

(OBS: fortsätter på nästa sida)

Not 32 Andelar i koncernföretag (forts.)

Koncernen:	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
<i>(fortsättning från föregående sida)</i>			
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100
Projekthus 51 AB	556842-4229	Borås	100
AB Ulricehamn Australien 3	556734-8924	Ulricehamn	50
Ulricehamn Ärlan 4 AB	556839-2319	Ulricehamn	50
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	50

Not 33 Andelar i intresseföretag moderbolaget

Moderbolaget:	Org nr	Säte	
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	
Moderbolaget:	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2013-12-31
Auto 7H Holding AB	49 %	49 %	2 499 000
Summa			2 499 000

Not 34 Långfristiga fordringar

	2013	2012
Reverslån till Wäst-Bbygg Gruppen AB	-	297 500 000

Not 35 Förändring av eget kapital moderbolag

Moderbolag:	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	61 661 600	367 506 338	429 167 938
Utdelning aktieägare	-	-60 000 000	-60 000 000
Inlösen aktier	-15 415 400	-59 842 100	-75 257 500
Fondemission	15 415 400	-15 415 400	-
Årets resultat	-	-45 024 281	-45 024 281
Eget kapital 2013-12-31	61 661 600	187 224 557	248 886 157

Aktiekapitalet består av 24 024 (32 032) aktier.

Styrelsen består av:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Carolina Bergh
Ledamot

Borås 2014-04-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-03.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Vi på Järngrinden

Mitt i Borås finns Järngrindens kontor.
Vi är en liten men effektiv organisation
med mångårig kunskap om allt som
rör fastighetsutveckling
och byggnation.

Välkommen att kontakta oss!

Patrik Ivarson, vd

Telefon: 033-722 57 06

E-post: patrik.ivarson@jarngrinden.se



Lars Ivarson, fastighetsansvarig

Telefon: 033-722 57 40

E-post: lars.ivarson@jarngrinden.se



Markus Furby, projekt- och utvecklingschef

Telefon: 033-722 57 34

E-post: markus.furby@jarngrinden.se

Pär Thureson, ekonomichef

Telefon: 033-722 57 03
E-post: par.thureson@jarngrinden.se



Berit Olausson, redovisningsansvarig

Telefon: 033-722 57 30
E-post: berit.olausson@jarngrinden.se



Carina Ziser, marknadsansvarig

Telefon: 033-722 57 10
E-post: carina.ziser@jarngrinden.se



Mats Segerdahl, projektansvarig

Telefon: 033-722 57 11
E-post: mats.segerdahl@jarngrinden.se

Järngrindens historia



2013 Järngrinden flyttar till nytt kontor i centrala Borås.

2013 Entreprenadverksamheten i Järngrinden säljs till M2 gruppen.

2012 Nytt kontor i Stockholm öppnas.

2012 Företaget får två nya delägare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson.

2011 30-årsjubileum.

2011 Resterande 50 % av Logistic Contractor köps av WH Bygg.

2010 Tillsammans med Cerner förvärvas kvarteret Pallas (Åhlenshuset) i centrala Borås.

2010 Statsminister Fredrik Reinfeldt besöker på egen initiativ Wäst-Byggs lärlingsprojekt i Bredared.

2010 Wäst-Bygg Projektutveckling har nu byggt drygt 400 lägenheter i egen regi, har ca 250 under produktion och ytterligare ca 1 000 i portföljen.

2009 Kontoret i Varberg öppnar i april 2009.

2008 Höghuset "Silon" i Göteborg med 15 våningar står klart. Huset byggs på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter.

2007 Omsättningen passerar en miljard kronor.

2006 Söderstaden i Kungälv startas och är företagets största projekt hittills.

2006 Wäst-Bygg Projektutvecklings första projekt i Kv Valhall i Borås påbörjas.

2006 Lagom till 25-årsjubileet invigs det nya huvudkontoret i Borås.

2005 Generationsskifte när Patrik Ivarson tar över ledarskapet.

2004 Huvuddelen av det kvarvarande fastighetsinnehavet säljs till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig nu på byggverksamheten.

2004 Satsning på logistikanläggningar. Wäst-Bygg och WH-Bygg AB bildar Logistic Contractor.

2003 Patrik Ivarson och Claes-Åke Gimmersta startar Auto7H.

2001 Kontoret i Göteborg öppnar.

2001 En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.

2000 Stora projekt med bland annat lager/kontor för Hennes & Mauritz på Hulta i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning på Viared.



1998 Den nya affärsmodellen introduceras med tidig ingång i projekten och partnerskap med beställaren.

1997 Kjell Berggren lämnar företaget för att starta egen verksamhet inom fastighetsförvaltning.

1997 Samarbetet med McDonalds växer och man bygger restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.

1995 Den första McDonaldsrestaurangen byggs på Hulta i Borås.

1995 Patrik Ivarson börjar på Wäst-Bygg.

1995 Första upplagan av kvalitets- och miljöhandboken produceras. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och datorisering av arbetsplatserna.

1994 Två stora projekt uppförs i Borås, vårdboendet Agamemnon och Viskastrandskolan.

1993 Kypedalens 28 parhus står klara. Projektet syftar till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten.

1992 Omsättningen passerar 100 miljoner kr.

1991 En idrottskubb startas med bland annat fina insatser i Stadsloppet och Kypestafetten.

1991 Borås ridhus överlämnas efter avslutat arbete. Ridhuset var då Sveriges modernaste.

1990 Kvarteret Fjolner bakom polisstationen i Borås invigs. Projektet var dittills företagets största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.

1989 Kontoret i Ulricehamn står klart.

1989 33 fastigheter köps av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären äger företaget sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.

1985 Kvarteret Medea (Angwaldshuset) på Gågatan i Borås totalrenoveras och 20 lägenheter inreds.

1983 Under denna period arbetas till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn.

1981 Byggnads AB Svejo i Ulricehamn förvärvas.

1981 Wäst-Bygg AB startas av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren och kontoret på Kråkeredsvägen byggs. Redan efter ett år fick det byggas till eftersom verksamheten växte snabbt.



JÄRNGRINDEN

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