



JÄRNGRINDEN®

Årsredovisning 2014



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

Utdrag ur Järngrindens affärsidé



Innehåll: sid

Om oss	5
Vd har ordet	6
2014 i korthet	8
Händelser 2014	10
Koncernöversikt	12
Samarbetspartners.....	13
Markförvärv	14
Projektstatus.....	16
Affärsidé.....	18
Intressebolag	20
Socialt ansvar	21
Finansiering och uppföljning.....	22
Förvärv och utveckling.....	23
Kommunicera med omvärlden.....	24
Bygga för kunden	25
Inflyttning Mathildeberg.....	26
Pågående projekt	28
Kommande projekt	36
Färdigställda projekt	48
Årsredovisning.....	56
Vi på Järngrinden	86
Järngrindens historik	88

Illustrationer och modeller i denna årsredovisning är från tidiga projektskeden och kan komma att ändras.





Med hjärta för ditt hem!

Järngrinden arbetar med fastighetsutveckling och förvaltning av moderna och attraktiva fastigheter i bra lägen – huvudsakligen bostäder men också kommersiella fastigheter. Vårt mål är att med ett personligt engagemang, ödmjukt förhållningssätt och stort samhällsansvar skapa vackra, funktionella byggnader med god arkitektur.

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 och sedan dess har vi arbetat vidare med fastighetsutveckling under moderbolagets namn – Järngrinden.

Våra projekt driver vi antingen på egen hand eller tillsammans med utvalda partners. Med sann och modern entreprenörsanda tar vi ansvar för hela kedjan från markköp, plan- och tillståndprocessen och projektering till byggande och försäljning. Varje projekt anpassas efter sina unika förutsättningar för att ge kunden ett trivsamt hem eller en modern arbetsplats.

JÄRNGRINDEN®

Från planer till *verklighet*

2014 har varit ett år där mycket kretsats runt detaljplaner och utökning av projektportföljen. Flera stora projekt har lotsats fram och jag ser nu några intensiva år med stor produktion framför oss när vi går från planer till verklighet.

2014 i backspegl

Vi har nu summerat vårt första hela verksamhetsår i Järngrindens nuvarande bolagskonstellation. För att använda en metafor har det varit ett arbetsamt år i vingården där vi mest har planterat och vårdat våra plantor för att ge dem goda förutsättningar att bära rikligt med skörd framöver. Detaljplaner och bygglov är långa processer som kräver stort tålamod. I år har vi dessutom drabbats av sena överklaganden. I ett fall, i Ulricehamn, till och med efter att vi faktiskt fått bygglov och påbörjat arbetet med grunden.

Genom våra kontorsfönster har vi sedan i somras kunnat följa hur kvarteret Asplickan växer upp. De sextio lägenheterna är eftertraktade. I nuläget återstår endast ett fåtal osålda och ännu är det ett halvår kvar till inflyttning. Under 2014 har vi även färdigställt Kolibrin i Borås med 14 lägenheter och Mathildeberg i Mölndal med totalt 146 lägenheter, två bostadsprojekt som vi har all anledning att vara nöjda med.

Två kommande projekt som tagit mycket tid i anspråk under året är Pallas i Borås, som vi driver tillsammans med Cerner Fastigheter AB, och Tegelbruket i Halmstad. För den kommersiella delen samt de 40 lägenheterna på taket i Pallasprojektet har vi nu en detaljplan som vunnit laga kraft. Dessutom har vi i början av innevarande år tecknat kontrakt med ett mycket känt varumärke som utgör "ankarhyresgäst" i fastigheten. Därmed har vi nu klart med uthyrningen i den kommersiella delen till så stor grad att vi på allvar kan påbörja omvandlingen av ett tidstypiskt Domusvaruhus till en modern citygalleria. Vi kommer dessutom att bygga två våningsplan med bostäder ovanpå den befintliga byggnaden. Byggstart räknar vi med till hösten i år för både den kommersiella delen och för bostäderna. Dessa båda etapper skall vara färdiga för inflyttning innan julen 2016.

Vad gäller höghusdelen om trettiofem våningar i Pallas så har vi en klar detaljplan för hotell och kontor men ännu inte för bostäder på grund av bullerfrågor. Vi räknar trots det med att vi även i höghuset kommer att få bygga bostäder förr eller senare. Totalt innebär Pallasprojektet investeringar på cirka 750 mkr inklusive befintlig byggnad.

För Tegelbruket (tidigare benämnt Slottsmöllan) i Halmstad har vi i slutet av året träffat en överenskommelse med Gekås i Ullared. Genom ett forward funding-upplägg förvärvar Gekås de 339 hyresrätterna samt 4 400 kvm kommersiella ytor som vi nu planerar för där. Det är en affär i storleksordningen 700 mkr och vi ser oerhört positivt på samarbetet med dem. Efter årsskiftet har vi fått besked att kommunstyrelsen i Halmstad godkännt

detaljplanen samt exploateringsavtalet för området och därför planerar vi nu för en byggstart under hösten innevarande år, under förutsättning att planen vinner laga kraft. I vår portfölj finns fler markområden som lämpar sig för byggnation av hyresrätter och liknande upplägg som med Gekås.

I Borås har vi under året även förvärvat ytterligare fastigheter i stadsdelen Norrmalm, intill fastigheter som vi ägde sedan tidigare. Förvärvet innebär att vi nu planerar för 80 lägenheter där i stället för cirka 40.

Under året har vi arbetat aktivt med att delta i olika markanvisningstävlingar. Vi har i samarbete med Mjölby Entreprenad vunnit en markanvisning i Särö, Kungsbacka kommun för 83 lägenheter. Detaljplanen förväntas vara klar vid årsskiftet. Vi inväntar fortfarande besked om markanvisningstävlingar i Göteborg, Örebro samt Kungsbacka.

” Vi ser stora fördelar med att arbeta tillsammans med andra starka partners. ”

Koncernen har, via dotterbolaget Järngrinden Vind 1 AB, i oktober 2014 förvärvat och tillträtt ett vindkraftverk i Kalmar kommun. Verket har en effekt om 3 MW och investeringen uppgår till 38,5 mkr.

Etablering av vårt varumärke

I augusti 2013 var Järngrinden ett okänt namn på marknaden. Idag kan jag konstatera att vårt varumärke satt sig hos såväl de västsvenska kommunerna som de potentiella samarbetspartners som finns i regionen. Givetvis har det faktum att vi har en väl etablerad verksamhet och många fina referensobjekt från tiden som moderbolag i Väst-Byggkoncernen hjälpt till, men vi har också arbetat målmedvetet med att synliggöra vårt nya namn och varumärke.

Under 2014 har vi även formulerat en affärsplan och lagt ut riktningen för hur vi vill arbeta i framtiden. Där har vi bland annat formulerat fyra kärnvärden för oss och den verksamhet vi ska bedriva. Dessa är omtanke/pålitlighet, hållbarhet/kvalitet, design/arkitektur samt värde/ekonomi. I såväl de fastigheter vi utvecklar och bygger som i alla relationer med kunder och samarbetspartners ska dessa fyra kärnvärden vara påtagliga.

Vårt 2015

Där 2014 till stor del har präglats av planering förskjuts fokus under 2015 mot produktion. Utöver Pallas och Tegelbruket har vi ytterligare projekt där detaljplaneprocessen närmar sig sitt slut. De största är Marmorlyckan i Varberg och Särö centrum i Kungsbacka kommun. Båda är samverkansprojekt med Mjölby Entreprenad, en mångårig partner som vi uppfört många fina bostadsområden tillsammans med. Över huvud taget ser vi stora fördelar med att arbeta tillsammans med andra starka partners och samverkansprojekt är en del av vår affärsidé.

Under 2015 hoppas vi också att Trasten i Borås ska sättas igång liksom att vi ska kunna återuppta byggnationen av Ärlan i Ulricehamn. Båda dessa projekt är tydliga exempel på plan- och bygglagens orimliga möjligheter till överklaganden. Det är frustrerande att tiden från planering till färdig bostad är så lång när efterfrågan på lägenheter vida överskrider tillgången.

Totalt räknar vi med produktionsstart för cirka 600 lägenheter i hel- och delägda projekt under 2015.

Resultat 2014

Årets resultat är en naturlig följd av att 2014 varit ett år där fokus varit på att arbeta fram projekt för framtiden snarare än att producera. Vi redovisar en omsättning i koncernen på 109 mkr (1 114 mkr 2013) och ett resultat på -8,3 mkr (122,8 mkr). Den stora minskningen i volym och resultat hänförs till att entreprenadrörelsen, Wäst-Bbygg AB, inte längre ingår i koncernen sedan avyttringen under 2013 samt en mindre produktionstakt av lägenheter i fastighetsutvecklingen på grund av försenade detaljplaner. För att få en mer rättvisande jämförelse mellan åren speglar kärnverksamheten i dotterbolaget, Järngrinden Projektutveckling AB, bättre rörelsen under året. Järngrinden Projektutveckling redovisar en omsättning på 107 mkr (239 mkr) och ett resultat på 3,0 mkr (35,2 mkr). Den negativa differensen mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i intressebolaget Auto 7H Holding AB samt värdepapper om sammanlagt -6,1 mkr och goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr.

Jag är naturligtvis inte nöjd med det ekonomiska resultatet för 2014! Det är ett år då marknaden för våra produkter, bostäder, har varit fortsatt mycket stark men vi har inte lyckats hålla produktionstakten uppe. Vi har projekten, men på grund av yttre omständigheter som överklaganden och i övrigt fördröjda detaljplaner kunde vi helt enkelt inte sätta spaden i marken. Jag är däremot nöjd med att det hårda och målinriktade arbete som organisationen lagt ned på att driva projekten framåt nu bär frukt. Den verksamhet som vi bedriver är inte linjär i sin utformning och det är därför som Järngrinden har en stark balansräkning för att stå emot enskilda år med lägre aktivitet.



Blickar vi framåt ser vi en uppåtgående trend från 2015 och framåt. Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 150 – 250 lägenheter per år och under den kommande treårsperioden är det med stor sannolikhet där vi kommer att ligga. Regionen kring Borås, Göteborg och Halland, där vi är verksamma, är expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt hög.

Det fortsatt låga ränteläget är ytterligare en gynnsam faktor och räntan kommer sannolikt att vara fortsatt låg under lång tid framöver. Intresset hålls därmed uppe trots den osäkerhet inför framtiden som nuvarande diskussioner kring amorteringskrav och förändringar av ränteavdragen skapar inför framtiden. Spelreglerna bör dock redas ut så att bostadsköparna får klara besked om vad de har att vänta sig.

Ränteläget är inte bara bra för bostadsköparna, det skapar också förutsättningar för att bygga fler hyresrätter. Vi märker en ökad efterfrågan från förvaltningsbolag på nya hyresfastigheter att investera i. Vi utvecklar gärna hyresrätter åt andra, men har i dagsläget ingen ambition att äga något större bestånd själva då det binder mycket kapital.

Jag vill tacka mina kollegor och medarbetare för ett bra arbete under 2014 och vi kan tillsammans se fram emot ett spännande skördeår 2015! Mer information om alla våra pågående och planerade projekt finns längre fram i denna årsredovisning. Vi har en spännande portfölj att arbeta med som kommer att hålla oss sysselsatta i flera år framöver.

Patrik Ivarson
Vd, Järngrinden

Järngrinden 2014 i korthet

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

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

Koncernen (Mkr)	2014	2013*	2012*	2011	2010
<i>Nettoomsättning:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	776	867	1 169	1 130
-fastighetsutveckling/-förvaltning	109	238	369	23	29
Summa	109	1 014	1 236	1 192	1 159
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	20	51	41	-45
-fastighetsutveckling/-förvaltning	3	35	27	14	18
-avskrivning goodwill	-4	-5	-10	-	-
-försäljning andelar koncernföretag	-	78	132	-	-
-värdepappersrörelsen	-3	1	-	-	-
-övrigt	-4	-7	-4	-5	-5
Summa	-8	122	196	50	-32
Balansomslutning	409	453	895	665	735
Redovisat eget kapital	197	231	263	134	96
Antal anställda***, st	7	99	141	164	183
Soliditet, %	48	51	29	20	13

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.

** 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 4).

*** 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 uppgick till 7 stycken.

Resultat fastighetsutveckling (Mkr)



Skuldsättningsgrad (finansiella skulder - kassa/eget kapital)



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

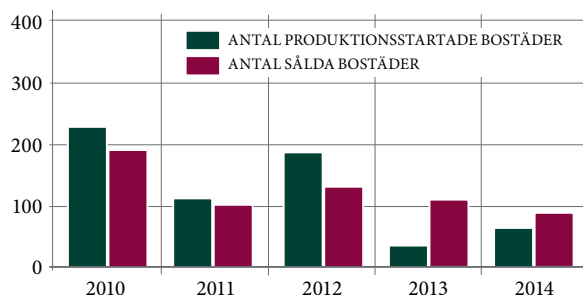
- Omsättningen för koncernen uppgick till 109 mkr (1 014 mkr). En naturlig följd av att 2014 varit ett år där fokus har legat på att arbeta fram projekt för framtiden snarare än att producera. Vi redovisar ett resultat i koncernen på -8,3 mkr (122,8 mkr). Den stora minskningen i volym och resultat hänför sig till att entreprenadrörelsen, Wäst-Bbygg AB, inte längre ingår i koncernen sedan avyttringen under 2013 samt en mindre produktionstakt av lägenheter i fastighetsutvecklingen på grund av försenade detaljplaner.
- Omsättningen i fastighetsutvecklingen minskade till följd av ovan till 107 mkr (238 mkr) och resultatet minskade till 3 mkr (35 mkr). Den negativa differensen mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i intressebolaget Auto 7H Holding AB samt värdepapper om sammanlagt -6,1 mkr samt goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr.
- Under året färdigställdes och överlämnades till bostadsrättsförening Kolibrin i Borås 14 bostäder samt Mathildeberg III i Mölndal 28 bostäder.
- Under året såldes 92 bostäder (116).
- Per årsskiftet uppgick antalet möjliga byggrätter för bostäder i Järngrindens portfölj till 1 289.
- Per årsskiftet pågick byggnation av Aspkyckan i Borås innehållande 60 bostäder och Ärlan i Ulricehamn om 14 bostäder.
- Koncernen investerade under året i ett vindkraftverk vilket är placerat i Mortorp Kalmar kommun. Vindkraftverket är på 3 MW och kan producera el för att försörja cirka 400 normalstora villor.

PROJEKTPORTFÖLJEN

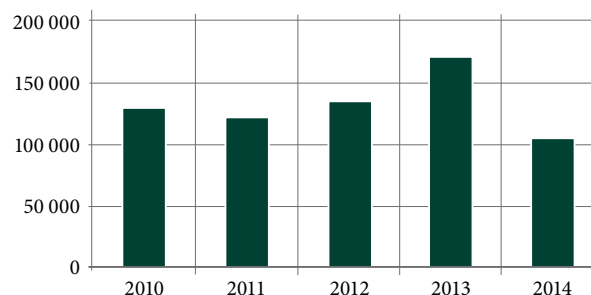
	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat försäljningsvärde (tkr)
<i>Projekt under byggnation:</i>	74	0	4 938	0	179 670
Järngrindens nettoandel	37	0	2 469	0	89 835
<i>Projekt med detaljplan klar:</i>	0	0	0	10 974	374 521
Järngrindens nettoandel	0	0	0	5 487	187 260
<i>Projekt med pågående detaljplanearbete:</i>	835	454	83 832	4 401	3 343 019
Järngrindens nettoandel	453	391	50 860	3 668	2 304 752
Summa	909	454	88 770	15 375	3 897 210
Järngrindens nettoandel	490	391	53 329	9 155	2 581 848
<i>Historik:</i>					
Avslutade projekt över tiden	766	79	65 481	6 469	2 568 500
Järngrindens nettoandel	466	26	38 222	3 828	1 528 363

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

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



Totala projektportföljen i kvm.



Järngrindens 2014

2014 blev det första hela verksamhetsåret för Järngrinden i sin nuvarande form. Här är några av de större händelserna under året som gått.

JANUARI

FEBRUARI

MARS

APRIL

MAJ

JUNI

JULI



Först till kvarn får först välja lägenhet

Försäljningen av Asplockans 60 lägenheter inleddes den 10 mars. Principen först till kvarn via ett personligt besök hos mäklarfirman tillämpades. Några personer ville absolut förvissa sig om möjligheten att välja tidigt och började köa redan kvällen innan.



Mathildeberg färdigt och inflyttat

I september 2010 började vi bygga de 146 lägenheterna i Mathildeberg i Mölndal. Sedan dess har de färdigställts i tre etapper. I mars 2014 var hela bostadskvarteret färdigt och de sista lägenhetsköparna kunde flytta in i sina bostäder.



Första spadtag för Asplockan i Borås

Den 28 maj togs det första spadtaget för 60 nya bostadsrättslägenheter på Asplockan i Borås. I spadskäften höll Ulf Olsson, ordförande för kommunstyrelsen i Borås, Julia Nergården, vd på Mjölbackens Entreprenad, Patrik Ivarson, vd på Järngrinden och Jan Edlund, vd på Tornstaden.



Dags för inflyttning i Kolibrin

I juni fick lägenhetsköparna i Kolibrin i Borås flytta in i sina nya, fina lägenheter. De 14 lägenheterna hade då varit sålda sedan länge och förväntan var stor på att äntligen få flytta in. Kolibrin ligger i ett äldre bostadsområde i Borås, på bekvämt gångavstånd till centrum.



Ytterligare förvärv på Bergdalen

Under juni förvärvade Järngrinden tre fastigheter intill en som var i företagets ägo sedan tidigare på stadsdelen Bergdalen i Borås. Här planeras nu för ett helt nytt bostadskvarter med 80 nya lägenheter så snart en ny detaljplan slagits fast.



Asplockan får fasaddekor med jättelöv

Asplockan blir vårt första projekt med konstverk direkt ingjutna i betongsocklarna. Tillsammans med Finja, som tillverkar prefabricerade betongelement, har idéerna arbetats fram och provgjutits i flera olika omgångar innan de slutliga vägg-elementen tillverkades.



Vunnen markanvisnings-tävling i Särö

Under hösten har Kungsbacka kommun gett oss en markanvisning efter att vi tidigare i år vunnit den tävling som de utlyst. Tillsammans med Mjölbackens Entreprenad planerar vi nu för 83 lägenheter fördelade på både hyres- och bostadsrätter.



Charette ger nya infallsvinklar

Under november genomfördes Järngrindens första charette, som är en samrådsform där fler aktörer träffas samtidigt. Tre arkitektfirmor bjöds in för att tillsammans diskutera förutsättningarna för 80 nya lägenheter på Bergdalen och därefter utforma var sitt förslag.



Invigning av vårt vindkraftverk

Den 1 december invigdes Järngrindens eget vindkraftverk. Det 147 meter höga vindkraftverket står i Mortorp utanför Kalmar och har en effekt på 3 MW. Vindkraftverket är ett naturligt steg i Järngrindens ambition att vara en god samhällsbyggare samt bidra till en hållbar miljö.



Första spadtag för Ärlan i Ulricehamn

Ett gemensamt första spadtag för brf Ärlan togs den 25 november av Järngrindens vd Patrik Ivarson, Stadsportens vd Bo Edvinsson, ByggArvids vd Elisabeth Dahlgren och inflyttaren Ove Gustafson. Projektet har därefter överklagats och stoppats av Länsstyrelsen.



Godkänd detaljplan för Pallashuset

Efter flera års arbete med planerna för Pallashuset i centrala Borås blev den nya detaljplanen äntligen klar i december. Därmed kunde vi på allvar börja detaljplanera ombyggnaden och diskutera med intresserade potentiella hyresgäster. Byggstart blir under hösten 2015.

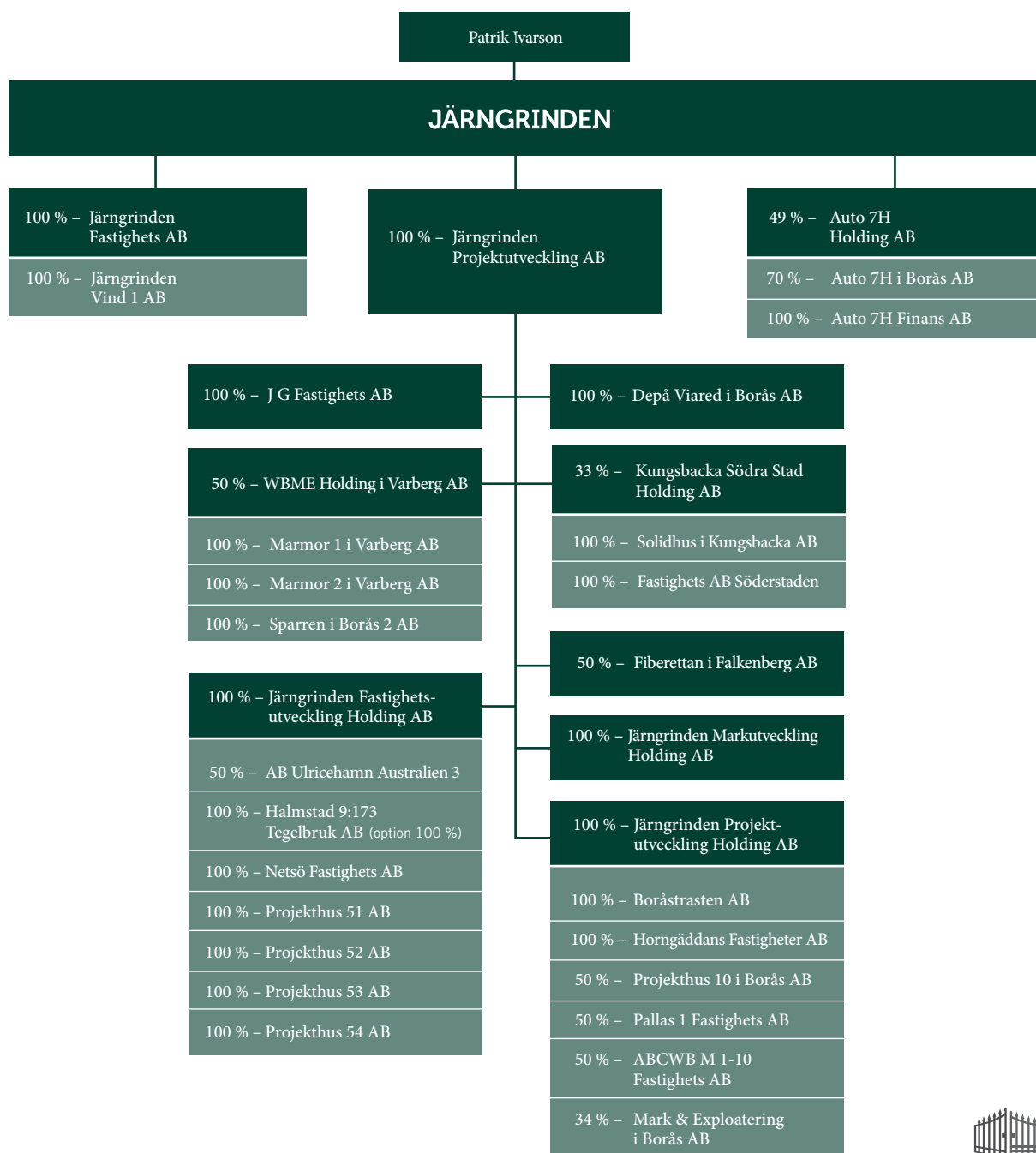


Avtal tecknat med Gekås AB

I slutet av december blev det klart att Gekås förvärvar Järngrindens bostadsprojekt Tegelbruket med 339 hyresrätter och 4 400 kvm kommersiell yta. Affären genomförs med ett forward funding-upplägg, det vill säga Gekås AB finansierar produktionen och tar över efter färdigställandet.

Järngrinden per 2015-04-01, översikt av *koncernen*

Järngrinden AB är koncernens moderbolag. Företaget har tre huvudsakliga verksamhetsområden: bostäder, kommersiellt och fastigheter under förvaltning. Utvecklingsprojekt drivs i ett eget bolag fram till avyttring efter färdigställande. Järngrinden ägs till 100 % av Patrik Ivarson.



Om några av våra samarbets- *partners*

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

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

En mångårig samarbetspartner. Vi har flera projekt tillsammans som Asplickan, Särö och Marmorlickan

Cernera Fastigheter

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

Stadsporten

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

Ekängengruppen

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



Ett första spadtag för brf Asplickan i Borås.
Tornstadens vd Jan Edlund, Järngrindens vd Patrik Ivarson,
kommunalrådet Ulf Olsson och Mjöbäcks Entreprenads vd Julia Nergården.

Så här arbetar vi med *markförvärv*

Markanvisningar

En viktig del av vårt arbete är att hålla kontakt med kommunerna i vårt verksamhetsområde för att ha möjlighet att ta del av aktuella markanvisningar. Markanvisningar kan erhållas via direktanvisningar eller tävlingar. Den stora fördelen med att arbeta med markanvisningar är att köpeskillingen ska betalas först när det finns en lagakraftvunnen detaljplan. På så sätt slipper vi att binda kapital under en lång och osäker detaljplanprocess.

Exempel på projekt där vi vunnit markanvisningstävlingar:

Marmorlyckan, Varberg
Särö centrum, Särö/Kungsbacka
Asplyckan, Borås
Lorensberg, Varberg
Söderstaden, Kungsbacka

Särö centrum

Bilden på uppslaget visar vårt förslag för Särö centrum som vann den markanvisningstävling som Kungsbacka kommun utlyst för området. Tillsammans med Mjölbackens Entreprenad kommer vi här att bygga både bostadsrätter och hyresrätter.

Den centralt belägna marken har frigjorts tack vare att en ny skola byggts en bit bort. På så sätt kan det gamla skolområdet i stället användas till bostadsproduktion.

Förvärv av råmark för utveckling

Mark i bra lägen är oerhört viktiga för lyckade projekt. Under förutsättning att läget är rätt och vi ser en möjlighet att få igenom en detaljplanförändring inom en rimlig tidplan investerar vi i även i råmark. Risken finns alltid att det dröjer många år innan vi kan börja bygga på marken. Vi behöver därför ha en god balans mellan egen råmark och andra mark- och fastighetsförvärv liksom utvecklingsprojekt i olika faser för att säkerställa ett jämnt kapitalinflöde.

Exempel på projekt där vi själva förvärvat mark:

Hugin, Borås
Ärlan, Ulricehamn
Kolibrin, Borås
Trandareds Backe, Borås
Söderport, Borås
Eken, Bollebygd
Eklunden, Kungälv/Ytterby
Valhall, Borås

Förvärv av befintliga fastigheter

I många befintliga fastigheter finns en stor utvecklingspotential. Ett tredje sätt att få tillgång till byggbar mark är därför att förvärva en befintlig fastighet för rivning och nyuppförande alternativt konvertering. Även detta förfarande kräver oftast en förändrad detaljplan med en lång planprocess till följd. En stor fördel gentemot att förvärva råmark är dock att det vanligtvis finns en befintlig verksamhet i fastigheten som genererar hyresintäkter under den tid som planprocessen pågår.

Exempel på projekt där vi förvärvat en färdig fastighet:

Australien, Ulricehamn
Bergdalen, Borås
Trasten, Borås
Pallas, Borås
Borgen, Borås
Mathildeberg, Mölndal
Tuppen, Borås
Södra Åstranden, Falkenberg



Projektstatus 2015-04-01

Vi har många spännande projekt på gång just nu. Under 2015 kommer vi att ta det första spadtaget för flera projekt medan andra kommer att färdigställas för inflyttning. Här redovisar vi i vilken fas våra olika projekt befinner sig 2015-04-01.

Projekt under *byggnation* och/eller *försäljning*

PROJEKT	LÄGENHETER BR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGG START	UNDER. FÖRSÄLJN.	UNDER PROD.	FÄRDIGA BOSTÄDER
ASPLYCKAN, Borås	60	-	50%	2014	●	●	
ÄRLAN, Ulricehamn	14	-	50%	2014	●	●	
SUMMA	74	-					

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

PROJEKT	LÄGENHETER BR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGG START	PLANLAGD FASTIGHET	BYGGLOV	PÅGÅENDE VERKSAMHET
PALLAS KOMMERSIELLT, Borås	-	11 000	50 %	2015	●	●	●
PALLAS ROOF, Borås	40	-	50 %	2015	●	●	
PALLAS KAMPANIL, Borås	180	-	50 %	2017	●		
SUMMA	220	11 000					

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

PROJEKT	LÄGENHETER BR	HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGG START	DETALJ- PLANARBETE	PÅGÅENDE VERKSAMHET
MARMORLYCKAN, Varberg	85	85	-	50 %	2015	●	
TRASTEN, Borås	18	-	-	100 %	2015	●	●
HUGIN, Borås	60	-	-	38 %	2016	●	
BERGDALEN, Borås	80	-	-	100 %	2017	●	●
TEGELBRUKET 1, Halmstad	-	113	1 467	100 %	2015	●	
TEGELBRUKET 2, Halmstad	-	113	1 467	100 %	2016	●	
TEGELBRUKET 3, Halmstad	-	113	1 467	100 %	2017	●	
SÄRÖ CENTRUM, Särö	53	30	-	33 %	2016	●	
ÖSTRA KÅLLTORP, Göteborg	50	-	-	100 %	2016	●	
SÖDRA ÅSTRANDEN, Falkenberg	150	-	-	50 %	2017	●	●
AUSTRALIEN, Ulricehamn	25	-	-	50 %	2017	●	
ANGERED, Göteborg	20	-	-	100 %	2016	●	
BOGESUND, Ulricehamn	16	-	-	50 %	2016	●	
HÄSTHOVEN, Borås	45	-	-	100 %	2016	●	●
DAMMKULLEVÄGEN, Borås	13	-	-	34 %	2017	●	
SUMMA	615	454	4 401				
SUMMA TOTALT	1 363 LGH		15 401 KVM				

Borås

SÖDERPORT
TRANDARES BACKE
BORGEN
TUPPEN
VALHALL
KOLIBRIN
ASPLYCKAN
TRASTEN
PALLAS
HUGIN
MINERVA
BANKDEPÅN
BERGDALEN
HÄSTHOVEN
DAMMKULLEVÄGEN

Kungälv

EKLUNDEN

Göteborg

ANGERED
ÖSTRA KÅLLTORP

Ulricehamn

ÄRLAN
AUSTRALIEN
BOGESUND

Mölnadal

MATHILDEBERG

Kungsbacka

SÖDERSTADEN
SÄRÖ CENTRUM

Bollebygd

EKEN

Varberg

LORENSBERG
MARMORLYCKAN

Falkenberg

SÖDRA ÅSTRANDEN

Halmstad

TEGELBRUKET

Placering – pågående och färdigställda projekt

Färdigställda projekt

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	KOMM. YTA KVM	ÄGARANDEL	FÄRDIGSTÄLLT
KOLIBRIN, Borås	14	-	-	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 3, Mölnadal	28	-	94	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 2, Mölnadal	58	-	-	100 %	2013
LORENSBERG, ETAPP 2, Varberg	81	-	446	50 %	2013
TRANDAREDS BACKE, Borås	44	-	-	100 %	2013
MINERVA, Borås	-	-	900	50 %	2013
SÖDERPORT, Borås	33	-	185	50 %	2012
MATHILDEBERG, ETAPP 1, Mölnadal	60	-	-	100 %	2012
LORENSBERG, ETAPP 1, Varberg	79	-	-	50 %	2012
BORGEN, Borås	30	-	159	50 %	2012
EKLUNDEN, Kungälv/Ytterby	20	-	-	100 %	2011
SÖDERSTADEN, Kungsbacka	252	79	2 680	33%	2011
BANKDEPÅN, Borås	-	-	475	100 %	2010
EKEN, Bollebygd	27	-	200	100 %	2010
TUPPEN, Borås	26	-	-	50 %	2009
VALHALL, Borås	14	-	-	50 %	2008
HÄSTHOVEN, Borås	-	-	1 330	100 %	2006
SUMMA	766	79	6 469		
SUMMA TOTALT	845 LGH		6 469 KVM		

Järngrindens *affärsidé*



Vi på Järngrinden vill uppfattas som en modern, effektiv och flexibel fastighetsutvecklare. De hus som vi bygger idag ska stå på sin plats under decennier framöver och kunna erbjuda sunda bostäder och arbetsplatser långt in i framtiden. Vi väljer därför att samarbeta med arkitekter och byggtreprenörer som har förmågan att omsätta våra kvalitets- och miljökrav i praktiken.

Vi ser gärna att våra projekt skapar ett spännande avtryck i stadsbilden. Men de ska samtidigt lämna minsta möjliga avtryck i miljön.

Genom att bygga med beprövad teknik, välja sunda material och installera modern teknik för lägsta möjliga energianvändning når vi långt. I vissa av våra projekt har vi valt att lyfta miljöarbetet ytterligare en nivå och miljöcertifierat fastigheterna.

Vårt långsiktiga miljöarbete går också hand i hand med vårt kvalitetstänkande. Eftersom vi erbjuder en genomgående hög standard minskar behovet av att renovera och byta ut utrustning. Livslängden är en väl så viktig faktor för ett miljömässigt hållbart byggande. Ett tänkande som avspeglar sig i vår vision och mission.

Vision och *mission*

”Att långsiktigt bygga med omtanke, god arkitektur och kvalitet, för hållbara byggnader.”

”Att erbjuda våra lägenhetsköpare och hyresgäster en god produkt med något extra i såväl interiör som exteriör och där vi erbjuder något utöver det vanligaste.”

Produktfokus och affärs- *områden*

Fokus ligger på tre affärsområden – bostäder, kontor och fastighetsförvaltning varav det dominerande är bostäder.



Affärs- *plan*

Ett viktigt arbete under 2014 har varit att formulera en affärsplan för den framtida verksamheten. I den har vi bland annat formulerat fyra kärnvärden som tillsammans ska utgöra grunden i vårt dagliga arbete.

Omtanke & Pålitlighet

Vi skall skapa goda relationer och bli betraktade som engagerade och enkla i mötet med vår omvärld.

Med omtanke menar vi att vi löser eventuella problem på ett smidigt sätt och ligger ett steg före. Vi ser det lilla i det stora och med ett hjärta i det vi arbetar för. Pålitlighet innebär att det vi lovar också förpliktigar.

Hållbarhet & Kvalitet

Vi har en gedigen och mångårig erfarenhet kring projekt- och fastighetsutveckling. Med vår samlade kunskap säkerställer vi kvalitet i utförandet enligt förväntningarna.

Vi säkerställer också kvalitetsnivån genom att representera marknadens ledande leverantörer av material, maskiner och tillbehör.

Design & Arkitektur

Genom god design skapar vi inte bara attraktion och mervärden utan också funktion i våra byggnader.

Vår ambition är att skapa god, hållbar arkitektur som skänker stolthet och främjar såväl trivsel, trygghet som omtanke om dem som ska bo eller arbeta i fastigheten.

Värde & Ekonomi

Vi utgår ifrån att säkerställa en god ekonomi för lägenhetsköpare och hyresgäster genom tillförlitliga kalkyler och ekonomiska ramverk.

Därför är vår tilltro till att bygga med god kvalitet och anpassad materialstandard exempel på en strategi som ska löna sig långsiktigt, för såväl oss själva som för dem som köper eller hyr av oss.

Mer än fastigheter

Järngrinden har ekonomiska intressen inom andra områden än fastighetsutveckling. Sedan flera år tillbaka är Järngrinden delägare i Auto 7H samt Scandinavian Enviro Systems. Sedan början av 2014 äger vi också ett vindkraftverk.

FAKTA VINDKRAFT

Mortorp/Kalmar
Höjd: 147 m
Kapacitet: 3 MW
Uppfört: 2014



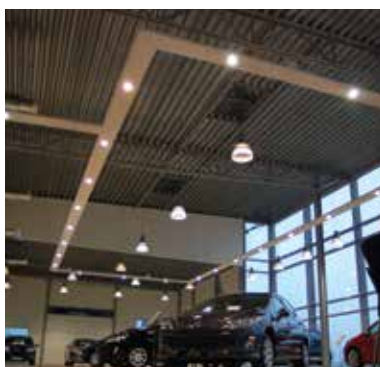
Ett naturligt steg i vår ambition att vara en god samhällsbyggare som värnar om ett hållbarhetsperspektiv är att investera i vindkraft.

Under 2014 valde vi att investera 38,5 mkr i ett vindkraftverk, beläget i en vindkraftspark i Mortorp utanför Kalmar. Vindkraftverket har en totalhöjd på 147,5 meter och en effekt på 3 MW. Den årliga kapaciteten är beräknad till 8 000 000 kWh.

Vindkraftverket byggdes under 2014 och har varit i drift sedan mitten av oktober. Under perioden fram till 31 december 2014 har 1 444 457 kWh producerats och sålts. Det är något mindre än den beräknade kapaciteten och orsaken är att det blåste mindre än normalt under hösten.

FAKTA AUTO 7H AB

Vialed/Borås
Märken: Peugeot, Subaru
Startat: 2003



Järngrinden äger 49 % av företaget Auto 7H som arbetar med försäljning och service av bilar i en anläggning på Viareds företagsområde i Borås. Efter att hela BMW-verksamheten avyttrades till Bilvia vid årsskiftet 2012/2013 är det bilmärkena Subaru och Peugeot som säljs hos Auto 7H.

Företaget har svårt att nå de volym- och lönsamhetsmål som satts upp. 2014 blir ett förlustår och en nedskrivning av företagets värde har gjorts.

I juni 2014 beslutades en nyemission på 6 mkr. Från den 15 januari 2015 gick också två av företagets medarbetare in som delägare i bilverksamheten med en ägarandel på 15 procent vardera.

FAKTA SCANDINAVIAN ENVIRO SYSTEMS AB

Göteborg och Åsensbruk
Kapacitet: 10 000 ton/år
Investeringsstart: 2006



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.

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. I juni börsnoterades företaget Scandinavian Enviro Systems på First North.

Vårt sociala *ansvar*

Ingen kan göra allt men alla kan göra något. Järngrinden har valt ut ett globalt, ett nationellt och två lokala områden där vi vill vara med och bidra till förändring.



Hand in Hand mot fattigdom

Järngrinden stödjer Hand in Hands arbete i en by, Tamil Nadu i Indien, under en tvåårsperiod. Hand in Hand arbetar med att bekämpa fattigdom genom bestående utveckling inom fem olika områden; jobbskapande, skolgång, hälsoundersökningar, demokrati och miljöarbete.

Hand in Hands vision är att eliminera fattigdom genom utbildning och företagande. Målet är att skapa 10 miljoner jobb globalt inom 10 år. Verksamheten bedrivs för närvarande i Indien, södra och östra Afrika samt i Afghanistan. Läs mer på handinhand.nu.



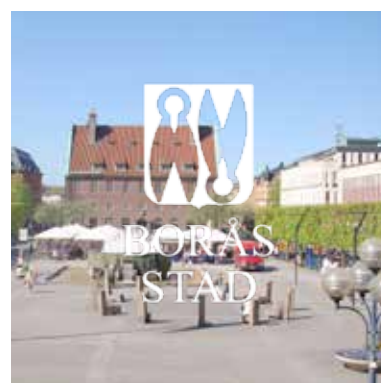
Järngrinden bidrar till *Njurstiftelsen*

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



Vi tillsammans - Järngrinden och IF Elfsborg.

Järngrinden driver sin verksamhet från Borås och har därför valt att stödja IF Elfsborg som är en viktig profilbärare för att utveckla staden i positiv riktning. Föreningen bedriver också ett omfattande barn- och ungdomsarbete.



Järngrinden donerar skulptur till *Borås Stad*

Borås har under det senaste decenniet byggt upp en samling med offentliga skulpturer som få andra städer kan matcha. Vi ser gärna att Borås behåller sin prägel som skulpturstad och donerar stenskulpturen "Två generationer" till Borås Stad.

Finansiering och uppföljning

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.

Alla projekt läggs i egna bolag

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.

” Bygga hus är en kapitalkrävande verksamhet. ”

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

Genomtänkta ekonomiflöden

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 genomlysas oss och vår verksamhet.

Pär Thureson, ekonomichef.



Förvärv och *utveckling*

Mitt arbete handlar om att skapa en bra helhet i våra projekt och hålla ihop dem hela vägen, från förvärv till marknadskommunikation, 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 såväl kommuner som privata markägare och investerare.

Bostäder behövs

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.

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 på den aktuella orten. Deras kännedom om marknaden är mycket värdefull för oss under utvecklingsfasen.

» *I princip alla kommuner efterfrågar ökat bostadsbyggande.* »



Markus Furby, projekt- och utvecklingschef.

Tidskrävande planprocess

Planarbetet 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 att 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.

Kommunicera med omvärlden

I grunden handlar mitt jobb om hur vi möter omvärldens krav och behov samt att se till att vi har förståelse för hur människor vill leva, bo och umgås i våra byggnader och bostäder. Redan tidigt i utvecklingsfasen påbörjar vi därför en analys om varje bostadsprojekts verkliga särskillnad och innehåll.

Vi för tidigt en dialog med alla berörda om förutsättningarna och ambitionen för respektive byggprojekt. Helhetsbilden skapas när alla får komma till tals – kommunpolitiker, samhällsplanerare, arkitekter och grannar.

Tydlig positionering

Sedan drygt ett år tillbaka har vi också utvecklat och förädlat Järngrindens affärskoncept och affärsplan. I grunden handlar det om det basala. Att skapa tydlighet kring vår affärsidé, förstärka vår identitet och ge marknaden ökad kunskap om vilka vi är och vad vi vill åstadkomma. Detta är en process som ständigt pågår. Och som kompletteras och förändras med sin samtid.

Med vårt affärskoncept har vi mejlat ut ett antal kärnvärden som ska prägla hela vår verksamhet. Ett viktigt mål är att förpacka våra projekt med mervärden, som i slutändan ger en positiv upplevelse för dem som köper bostäder av oss. För oss är det därför viktigt att vi bygger långsiktiga, goda och trovärdiga förhållanden till samarbetspartners, entreprenörer och inte minst våra kunder.

Konstnärliga värden

I min yrkesroll har jag också uppdraget att lyfta frågor kring fastigheternas och bostädernas konstnärliga gestaltning. Jag är övertygad om att byggnaders egenvärde blir högre med god konstnärlig kvalitet och spännande val av material. Ett exempel på gestaltning som inte direkt hör till det vanligaste är Aspelyckans murala fasadexponering i Borås. Ett djärvt grepp utfört i samarbete mellan Järngrindens projektutvecklare, konstnär, arkitekt och betonggjuteri. Syftet är naturligtvis att skapa en särprägel och identitet i stadsrummet men också att få de boende att känna stolthet över sin byggnad och bostad.

Lars Gustaf Andersson, marknadsansvarig.

” Vårt fokus är nöjda kunder. ”

Webbplatsen en viktig kanal

Vi följer med stort intresse den digitala utvecklingen och hur vi kan möta intresserade bostadsköpare på nya och olika sätt. Vår egen hemsida får kontinuerlig komplettering där vi på ett relativt enkelt sätt kommunicerar med vår omvärld. Här kan också intresserade göra en intresseanmälan och få en fin överblick av planerade- och pågående bostadsprojekt. Vårt fokus är nöjda kunder. Från första kontakt till att de bor i sitt nya hem.



Bygga för *kunden*



Mats Segerdahl, projektansvarig.

Mitt huvudsakliga ansvar börjar när produktionsfasen inleds och pågår fram till dess att projektet är inflyttat, överlämnat och klart. Många gånger är jag också med i de tidiga processerna. Det är där projekten formas och viktiga beslut fattas, information som är väsentlig för utformningen av den slutliga produkten.

Ett stort engagemang

Vi vill vara engagerade i våra egna projekt fullt ut för att säkerställa att uppställda mål nås. Det innebär bland annat att vi har ett nära samarbete med byggtreprenören under hela processen – upphandling, projektering, genomförande och slutförande.

På så sätt kan vi försäkra oss om kvaliteten i projektens alla led men också hålla oss uppdaterade om vad som händer för att kunna lämna aktuell information till slutkunderna.

Byggtreprenörer ska väljas med omsorg. Rätt kompetens för projektet och rätt bemanning under projektiden är viktigare än att priset är det allra lägsta. Vårt mål är att bygga långsiktiga relationer med ett mindre antal entreprenörer. Fördelen med detta är att vi tillsammans kan ta vara på de erfarenheter vi får och omsätta dessa kunskaper i kommande projekt. Vi lär oss av entreprenören och de lär sig av oss.

Vi bygger för både nutid och framtid

Utveckling av fastigheter innebär stora investeringar i alla led, ett faktum och uppgift som jag är ödmjuk inför. Genom att under hela projektet utgå ifrån att allt går att förbättra kan vi möta marknadens och kundernas krav på ett bättre sätt. En fastighet har lång livslängd och ett stort antal personer ska leva, bo, arbeta och verka i lokalerna och bostäderna som vi bygger under decennier framöver. Därför måste allt vara genomtänkt från början.

” Många gånger är jag också med i de tidiga processerna. ”

Det är också helt avgörande att vi har ett perspektiv som inkluderar vad morgondagens bostadsköpare och andra brukare vill ha. En viktig del i detta tänkandet är att vara uppdaterad i allt från samhällsbyggnad och inredningstrender till utveckling av byggvaror och byggmetoder. Så skapar vi ett högt kundvärde.

Arbete i positiv anda

För mig är det självklart att vi ska hålla en hög servicenivå gentemot såväl slutkunder som våra samarbetspartners. Det blir ju dessutom så mycket roligare att arbeta i en positiv och inspirerande miljö där alla drar åt samma håll och vi hjälps åt att utveckla oss själva och andra.

En avskild vrå, mitt i *staden*

I början av våren var det inflyttning i den tredje och sista etappen av bostadsområdet Mathildeberg i Mölndal. En av dem som flyttade in då var Rolf Neergaard. Flyttlasset gick dock inte så långt. Hustrun och han lämnade en lägenhet på översta våningsplanet i Mathildeberg 1 för en marklägenhet med stor uteplats i Mathildeberg 3.



Ett perfekt boende

Mathildeberg är ett perfekt ställe att bo på tycker Rolf Neergaard. Runt omkring i Mölndal finns en stor del av det egna företagets kunder och in till centrala Göteborg kommer man snabbt och enkelt med spårvagnen som går ett kvarter bort.

– Jag är ursprungligen från Göteborg men min fru och jag har varit lite av nomader under våra liv och bott på många ställen. Innan vi flyttade hit till Mathildeberg hade vi sökt oss till lite lugnare omgivningar i Ulricehamn, men insåg snabbt att pendlingsavståndet blev väl långt. Så när vi fick reda på att Mathildeberg

skulle byggas tecknade vi oss direkt. Då var det ett och ett halvt år kvar till inflyttning och nu har vi bott här i sammanlagt tre år.

Från takås till markplan

Vid första inflyttningen för tre år sedan flyttade paret Neergaard in i en lägenhet högst upp i etapp ett. Alldeles intill pågick då byggarbetena för de två återstående etapperna.

– Men det var egentligen inget som störde oss, tvärtom var det intressant att följa hur det växte fram. Här har vi trivts bra från allra första början. Alldeles intill finns Krokslätt's fina gamla villaområde. Och helt nära ligger också Safjällets naturreservat, relativt okänt och lite undangömt. Där finns fina motionsspår och vi ser mycket vilda djur under våra promenader.

Nomadinstinkterna satt ändå kvar, efter två år var det flytt dags igen. En fin tvåa i markplan i den tredje och sista etappen av Mathildeberg blev deras nya hem när byggnationen var avslutad.

– I stället för takterrass har vi nu en uteplats på 25 kvm som vi använder mycket under sommarhalvåret. Här har vi verkligen prioriterat utemiljön och inrett med fina medelhavsväxter. Solen kommer in på morgonen och stannar kvar till kvällen. Uteplatsen är dessutom insynsskyddad tack vare en mur mot den intilliggande gatan. Bättre kan det inte bli. Flyttar vi någon gång härifrån ska vår nästa uteplats ligga i Spanien!



FAKTA

Antal lägenheter:
146 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Byggperiod:
september 2010 - april 2014

Byggtreprenör:
Wäst-Bygg

Pågående projekt



Under 2014 har två bostadsprojekt startats, Ärlan och Asplyckan. Huvuddelen av året har ägnats åt arbete med kommande projekt, inte minst genom ett omfattande arbete med planering och detaljplaner. Vi ser därför betydligt produktionsintensivare år framför oss under perioden 2015 – 2017.



Ett första spadtag för brf Ärlan i Ulricehamn.
Järngrindens vd Patrik Ivarson, inflyttaren Ove Gustafson
Stadsportens vd Bo Edvinsson och ByggArvids vd Elisabeth Dahlgren.

Stilsäkert boende med *sjöutsikt*

Ärlan ULRICEHAMN

I centrala Ulricehamn har vi under 2014 byggstartat 14 lägenheter i kvarteret Ärlan, nära till det bästa staden har att erbjuda. Nära till shopping, stadsliv och kultur och med gångavstånd till restauranger, strandpromenad och bryggliv.

Efter ett sent överklagande är byggnationen nu avbruten men vi hoppas att kunna återuppta arbetet under 2015.

Projektet genomförs i samarbete med Stadsporten.

FAKTA

Antal lägenheter:
14 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Stadsporten 50 %

Byggstart:
2014

Byggentreprenör:
ByggArvid





Asplyckan BORÅS

Den 28 maj 2014 togs det första spadtaget till Asplyckan i centrala Borås. Namnet kommer från ett landeri som låg på platsen fram till 1970-talet, då det revs. Nu byggs 60 fina och stadsnära lägenheter här för inflyttning under hösten 2015.

Från en tråkig parkeringsplats till attraktiva och eftertraktade lägenheter. Asplyckan är ännu ett gott exempel på hur vi genom vårt utvecklingsarbete tar tillvara en tomts fulla potential och skapar en boendemiljö utöver det vanliga. Utanför dörren finns hela Borås utbud av shopping, kultur och nöjesliv på några minuters gångavstånd. Ändå finns avskildheten där genom välplanerade och avskärmade innergårdar.

Lägenheterna längst upp i huset har takkupor, takfönster, sneda väggar och en takhöjd på upp till 3,5 meter. Alla lägenheter är smakfullt utformade med hög kvalitet på både ytskikt och utrustning.



Med staden runt *hörnet*

Utsmyckning på fasaden

En annan detalj som förhöjer kvalitetskänslan är den konstnärliga utsmyckningen av fasadens sockel. Ett mönster i form av jättelöv är ingjutet i betongelementen. Lövdekoren fortsätter sedan upp längs väggarna och på de avskärmningar av glas som vetter ut mot gatan.

Fasadskulptur kallar vi utsmyckningen och såvitt vi känner till är vi ensamma i Borås om den satsningen.

Asplyckan byggs i form av tre lamellhus och så här säger arkitekten om tankarna bokom kvarteret.

”De tre fristående huskropparna möter staden på egna unika sätt. Det norra huset skapar ett litet stadstorg med entré till gården, det sydligaste huset ansluter till och fullbordar den befintliga uppbrutna kvarterstrukturen och mittenhusets fristående gavel med entré och trapphus når ända ner till gatan, lyser upp och berikar gatumiljön. Alla husen omgärdas av ljus och luft och samtliga lägenheter får tillgång till det bästa solläget med uteplatser och balkonger i söder och väster.”

Petter Lodmark, QPG Arkitekter.

FAKTA

Antal lägenheter:
60

Arkitekt:
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Mjölbackens Entreprenad 50 %

Byggstart:
2014

Byggentreprenör:
Tornstaden



Pallas Roof BORÅS

Pallashuset i centrala Borås är ett annorlunda bostadsprojekt. Högst upp i fastigheten, ovanpå parkeringsdäcken, byggs två nya våningsplan med 40 nya bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter kommer att ligga högre än takåsarna på de omkringliggande husen, varför utsikten över staden och Stadsparken blir helt unik.



Exklusivt boende mitt i stadens mitt

Nya centrala bostäder

Från Borås Stad har det i många år funnits önskemål om att tillföra nya bostäder centralt i Borås. Nu förtätar vi på bästa möjliga sätt, genom att bygga på två våningsplan på det befintliga Pallashuset. Fem våningar upp i luften skapas en spännande boendemiljö med en grön och prunkande innergård.

Boende med extra allt

Lägenheterna får en genomgående hög standard både när det gäller ytskikt och utrustning. Dessutom får varje lägenhet en stor och rymlig balkong som löper längs hela lägenhetsbredden.

Halva balkongen glasas in för att förlänga utesäsongen, på den andra halvan är det fritt fram att njuta av soliga dagar och ljumma kvällar. Alldeles intill ligger Sandwalls Plats med ett myllrande café- och restaurangliv både dagtid och på kvällarna.

Försäljningsstart våren 2015

Detaljplanen har vunnit laga kraft och försäljningen av bostadsrätterna inleds under våren 2015. Under våren sker också detaljplanering kring produktionen.

FAKTA

Antal lägenheter:
40 bostadsrätter

Arkitekt:
Alessandro Ripellino Arkitekter
Tengbom Arkitekter

Projektagare:
Järngrinden 50 %
Cernera Fastigheter 50 %

Planerad byggstart:
2015

Byggtreprenör:
BRA Bygg

Från 70-talskoloss till luftig galleria



Pallas Kommersiellt BORÅS

En modern galleria

Pallashuset byggdes ursprungligen som ett Domusvaruhus och stod klart 1971. Helt i tidens anda byggdes det i betong och inrymde två stora våningsplan, fyllda med allt KF ansåg att svenskarna behövde. Fastigheten har därefter byggts om invändigt flera gånger, men nu ska en total upprustning och ombyggnad göras för att skapa en modern galleria, fylld med köplust.

I hjärtat av Borås

2011 vann Borås utmärkelsen Årets stadskärna utifrån det förbättringsarbete som då redan gjorts i centrum. Nu tillför vi ytterligare shoppingkvaliteter till en stad som sedan århundraden tillbaka har handeln i generna. Fastigheten Pallas ligger mitt i hjärtat av Borås och ägs av Järngrinden och Cerner Fastigheter. Under flera år har ett omfattande planeringsarbete pågått för att forma en attraktiv och luftig galleria där en inköpsrunda blir en del av en större upplevelse. I slutet av 2014 vann den nya detaljplanen laga kraft och nu ska planerna omsättas i handling.

Bästa shoppingläget

Pallas ligger längs med ån Viskan men av det märks ingenting inne i fastigheten. Än. Tanken med den nya planlösningen är att öppna upp fastigheten i alla riktningar. Genom att tänka nytt kring hela utsidan blir även Pallashuset en del av den omfattande upprustning av området närmast Viskan som genomförts under senare år.

Butiksytan kommer att omfatta cirka 11 000 kvm och i nuläget pågår arbetet med uthyrning av lokalerna. Idag finns bland andra Åhléns, Cervera och Team Sportia i huset och alla befintliga hyresgäster är intresserade av att vara kvar. Diskussioner pågår även med ytterligare intressenter för att få en attraktiv butiksmix i Pallashuset. I projektet ingår också en total upprustning av det parkeringsdäck i tre plan som finns ovanför butikerna.

Planerad invigning till julhandeln 2016

Byggstart planeras till senhösten 2015 och planen är att boråsarna ska kunna göra sina julklappsinköp i den nyrenoverade gallerian ett år senare.





FAKTA

Butiksytor:
11 000 kvm

Arkitekt:
Alessandro Ripellino Arkitekter
Tengbom Arkitekter

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Cernera Fastigheter 50 %

Planerad byggstart:
2015

Byggentreprenör:
BRA Bygg

Kommande projekt



Under de kommande åren kommer Järngrinden att byggstarta ett stort antal lägenheter runt om i Västsverige. Här följer en kort beskrivning av de projekt som i nuläget finns i vår portfölj.



Tegelbruket

HALMSTAD

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart planerar vi för byggstart av 339 hyresrätter under hösten 2015. Planarbetet pågår och vi räknar med en lagakraftvunnen detaljplan någon gång under sommaren 2015.

Samarbete med Gekås AB

Projektet är utvecklat av Järngrinden och har avyttrats till Gekås AB som blir långsiktig tagare och förvaltare av hyresfastigheterna efter färdigställandet.

Bostäder med hög miljöprofil

Bostadsområdet Tegelbruket kommer att bestå av tre byggnader på vardera sexton våningar. Lägenheterna får en hög miljöprofil, de byggs bland annat för att klara en energianvändning som ligger under 60 kW per kvadratmeter och år.

Utöver lägenheterna byggs 4 400 kvm kommersiella ytor för förskola, livsmedelsbutik och annan närservice.



FAKTA

Lägenheter / kommersiella ytor:
339 hyresrätter / 4 400 kvm

Arkitekt:
White Arkitekter

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Projekttagare:
Gekås

Planerad byggstart:
2015

Byggentreprenör:
Tornstaden

Pallas Kampanil BORÅS

Upprustningen av Pallasfastigheten i Borås är uppdelad i tre etapper. Två av dem beskrivs på sidorna 32-35. Den tredje och sista etappen är nybyggnation av en fristående fastighet på 33 våningar i direkt anslutning till den befintliga fastigheten.

I fastigheten planeras för både kommersiell yta och 180 lägenheter. En del planarbete återstår innan arbetet med försäljning och uthyrning kan inledas och sannolikt blir det ingen projektstart förrän 2016.

FAKTA

Antal lägenheter:
180 bostadsrätter

Arkitekt:
Alessandro Ripellino Arkitekter AB

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Cernera Fastigheter 50 %

Planerad byggstart:
2016





FAKTA

Antal lägenheter:
18 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden

Planerad byggstart:
2015

Trasten BORÅS

I ett äldre bostadsområde i Villastaden i Borås planeras för 18 bostadsrättslägenheter i kvarteret Trasten. Efter flera överklaganden under planprocessen har vi fått skjuta fram projektstarten och räknar nu med en försäljningsstart av lägenheterna under hösten 2015.

Särö centum

SÄRÖ/KUNGSBACKA

Järngrinden har i samarbete med Mjölåbåks Entreprenad vunnit en markanvisningstävling, utlyst av Kungsbacka kommun. Markanvisningen gäller Särö centrum där kommunen nu planerar för en genomgående upprustning.

Vi planerar för 83 lägenheter, fördelat på bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanearbetet pågår sedan början av 2015 och målet är att ha en lagakraftvunnen detaljplan runt årsskiftet 2015/2016.

FAKTA

Antal lägenheter:
53 bostadsrätter och 30 hyresrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter

Projektägare:
Järngrinden 1/3
Mjölåbåks Entreprenad 1/3
Hundra Fastigheter 1/6
Kosen 1/6

Planerad byggstart:
2016





Bergdalen BORÅS

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Ytterligare tre grannfastigheter förvärvades under 2014. Tanken är att de befintliga husen ska rivas för att ge plats åt ett nytt bostadskvarter med 80 lägenheter.

Hösten 2014 bjöds tre arkitektfirmor in till en charette. Syftet var att förutsättningslöst och i samråd titta på kvarterets möjligheter. Varje arkitektfirma fick sedan lämna in ett förslag till utformning. Vi har därefter valt att gå vidare med det förslag som Semrén & Månsson utformat.

Detaljplanarbetet är inlett.

FAKTA

Antal lägenheter:
80 bostadsrätter

Arkitekt:
Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Planerad byggstart:
2017

Marmorlyckan VARBERG

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

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.

Detaljplanearbetet inleddes i ett högt tempo eftersom framför allt Varbergs kommun ville få en snabb hantering. Tyvärr kom andra intressen emellan och planarbetet stoppades under 18 månader medan en ny sträckning av den intilliggande järnvågen utreddes. Beräknad säljstart för bostadsrätterna är nu planerad till hösten 2015.

Projektet genomförs i samarbete med Mjölåbåks Entreprenad.



FAKTA

Antal lägenheter:
85 hyresrätter och 85 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Mjölåbåks Entreprenad 50 %

Planerad byggstart:
2015





FAKTA

Antal lägenheter:
Östra Kålltorp 50 bostadsrätter
Angered 20 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter

Projektagare:
Järngrinden 100 %

Planerad byggstart:
2016

Östra Kålltorp OCH Angered GÖTEBORG

Järngrinden har sedan flera år tillbaka option på marktilldelning för bostadsbyggande i såväl Angered som Östra Kålltorp i Göteborg. I Angered planerar Järngrinden för 20 bostäder och i Östra Kålltorp planeras för 50 bostäder. Detaljplanerna har överklagats men vi hoppas på en lagakraftvunnen detaljplan i Angered under våren 2015.

Båda projektbilderna på detta uppslag visar projektet i Östra Kålltorp.

Hugin BORÅS

Detaljplanearbetet pågår för att bygga 60 lägenheter på en parkeringsplats i kvarteret Hugin mitt i Borås. Förundersökningar har genomförts för att förvissa oss om att byggplanerna är genomförbara. Sannolik projektstart är någon gång under 2016. Projektet genomförs i samarbete med Cernera Fastigheter.



FAKTA

Antal lägenheter:
60 bostadsrätter

Arkitekt:
Tengbom Arkitekter

Projektägare:
Järngrinden 37,5 %
Cernera Fastigheter 37,5 %
Jofast 25 %

Planerad byggstart:
2016

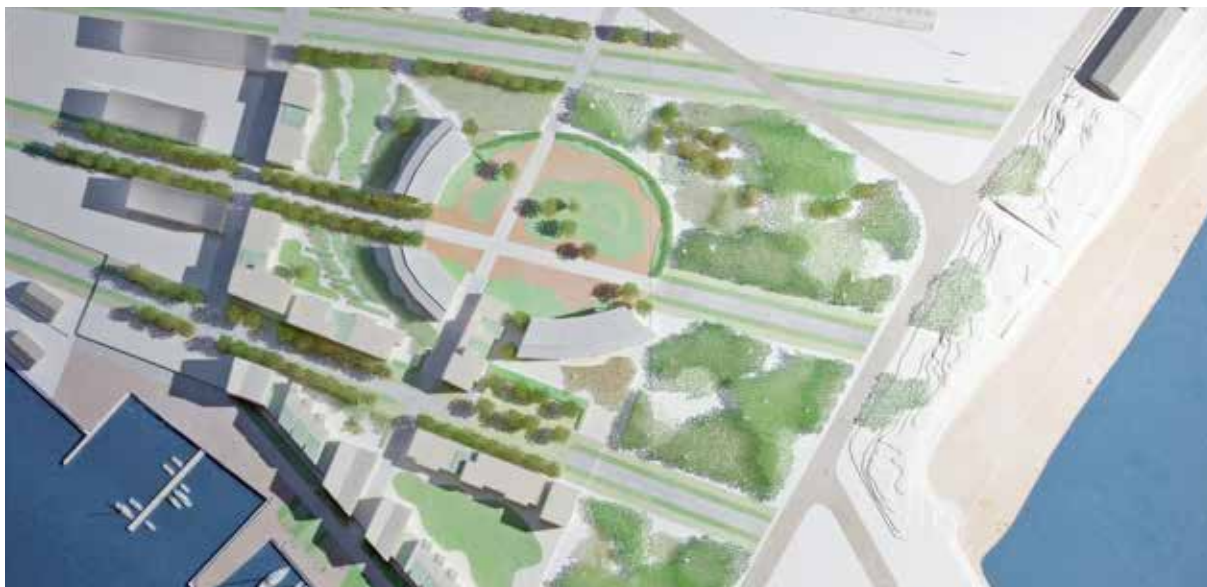
Södra Åstranden FALKENBERG

Sedan flera år tillbaka äger Järngrinden och Ekängengruppen tillsammans en fastighet vid Södra Åstranden i Falkenberg. Här finns idag en uthyrd logistikfastighet om 27 000 kvm 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 togs av riksdagen 2014 kommer sannolikt att underlätta för bostadsbyggande även på platser där bullernivån tidigare satt stopp.

Ändringarna i den kommande detaljplanen kan då innebära ett tillstånd att projektera och bygga 800 - 900 bostäder på Södra Åstranden. Av dessa planerar Järngrinden att bygga 150 bostäder tillsammans med vår samarbetspartner Ekängengruppen och därefter eventuellt överlåta resterande byggrätter på externa intressenter.



FAKTA

Antal lägenheter:
150 bostadsrätter

Arkitekt:
Niels Torp Arkitekter, Oslo

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Ekängengruppen 50 %



Hästhoven BORÅS

Sedan flera år tillbaka äger vi en tomt på stadsdelen Bergsåter i Borås. Ursprungligen förvärvades den för att ge möjlighet till en utbyggnad av en intilliggande kontorsfastighet, som Järngrinden också äger. Den utbyggnaden är inte längre aktuell, därför har vi ansökt om en detaljplaneändring för att få möjlighet att bygga bostäder där i stället.

Detaljplanearbetet har inletts och vi planerar för 45 lägenheter på tomten. Lägenheterna planeras i två huskroppar.

FAKTA

Antal lägenheter:
45 bostadsrätter

Arkitekt:
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Dammkullevägen

BRÄMHULT

På Dammkullevägen i nära anslutning till gamla Brämhult planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid byggnation av 16 radhus/villor.

Australien

ULRICEHAMN

Planprocessen pågår för kvarteret Australien i Ulricehamn. Här planerar Järngrinden och Stadsporten för 25 lägenheter samt en kommersiell del. Trolig projektstart är någon gång under 2016.



FAKTA

Antal lägenheter:

16 radhus

Projektägare:

Järngrinden 50 %

HusArvid 50 %

Bogesund

ULRICEHAMN

I området Bogesund i Ulricehamn planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid att uppföra 12 radhus. Detaljplanarbetet är i ett tidigt skede.

FAKTA

Antal lägenheter:

25 bostadsrätter

Arkitekt:

QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:

Järngrinden 50 %

Stadsporten 50 %

FAKTA

Antal lägenheter:

12 radhus

Projektägare:

Järngrinden 34 %

HusArvid 33 %

Exander Holding 33 %

Färdigställda projekt



Kolibrin BORÅS

Kolibrin är ett fint exempel på modernt, småskaligt byggande som passar väl in i en omgivning från en helt annan tidsepok. De 14 lägenheterna ligger på bekvämt gångavstånd till centrala Borås men ändå i ett tyst och lugnt bostadsområde.

Lägenheterna, som håller en hög standard, var mycket eftertraktade. Inflyttning skedde i juni 2014.

FAKTA

Antal lägenheter:

14 bostadsrätter

Antal garageplatser:

11

Byggperiod:

juni 2013 – juni 2014

Arkitekt:

QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:

Järngrinden 100 %

Byggentreprenör:

Wäst-Bygg

Trandareds backe

BORÅS

Trandareds Backe stod klart under våren 2013 och var då slutsålt sedan länge. Trandared är en attraktiv stadsdel med all tänkbar service runt hörnet liksom ett av Borås största friluftsområden.

Under 2014 blev det klart att huset klarat den miljöcertifiering, Miljöbyggnad Silver, som det projekterades för. Det innebär låg energianvändning men också att höga krav på luftkvalitet, tysta lägenheter och sunda material uppfyllts.

FAKTA

Antal lägenheter:

44 bostadsrätter

Antal garageplatser:

20

Byggperiod:

augusti 2012 – maj 2013

Arkitekt:

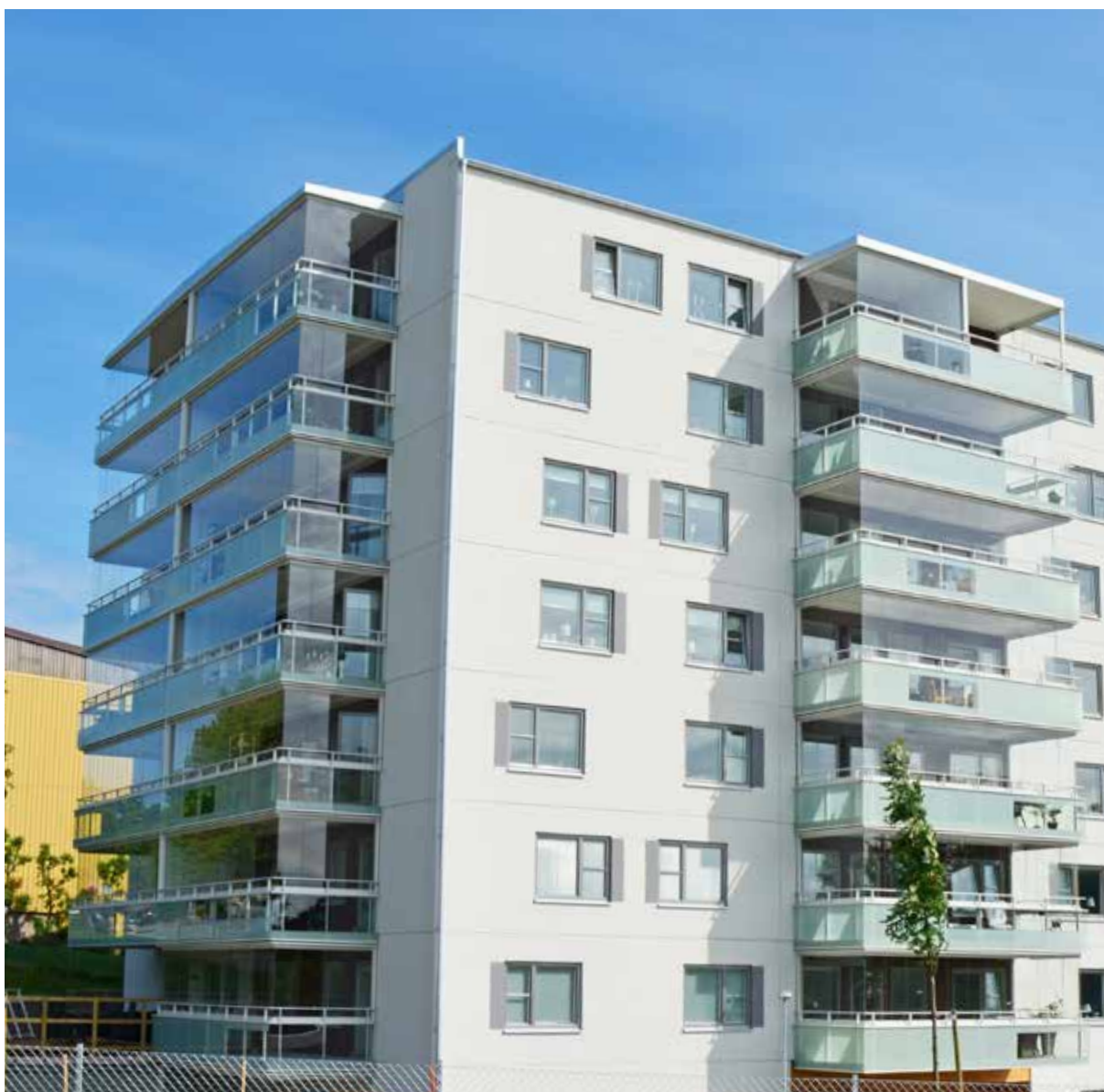
QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:

Järngrinden 100 %

Byggentreprenör:

Wäst-Bygg AB





Lorensberg VARBERG

Mitt i Varberg har vi uppfört 160 lägenheter under en treårsperiod. Det centrala läget har ställt stora krav på planering och logistik under produktionstiden. Dessutom har 53 000 kbm berg sprängts bort för att bereda plats för ett stort parkeringsgarage med över 600 parkeringsplatser.

Varberg är en växande stad med stor inflyttning och lägenheterna sålde slut relativt omgående.

FAKTA

Antal lägenheter:

160 bostadsrätter

Parkeringshus:

638 p-platser

Byggperiod:

september 2010 – juli 2013

Arkitekt:

Fredblad Arkitekter, Halmstad

Projektägare

Järngrinden 50 %

Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Byggentreprenör:

Wäst-Bygg

Söderport BORÅS

På Borås paradgata Allégatan har Söderport uppförts. Hela fastigheten är utformad efter en kvalitetsmedveten målgrupp med hög standard på lägenheterna. I huset finns också en spaavdelning med bubbelpool och bastu samt en gemensam solterrass.

I husets entréplan finns en liten saluhall, specialiserad på delikatesser från när och fjärran.



FAKTA

Antal lägenheter:

33 bostadsrätter

Parkeringsgarage:

35 p-platser

Byggperiod:

april 2011 – januari 2013

Arkitekt:

GAJD arkitekter, Göteborg

Projektägare:

Järngrinden 50 %

Gota Media 50 %

Byggentreprenör:

Wäst-Bbygg

Borgen BORÅS

Mitt i Borås, ett kvarter från Stora torget, ligger Borgen. Med starka roströda nyanser på fasaden och mörka fönsterpartier syns huset 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

Antal lägenheter:

30 bostadsrätter

Parkeringsgarage:

35 p-platser

Byggperiod:

maj 2010 – juni 2011

Arkitekt:

QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare:

Järngrinden 50 %

CA Fastigheter 50 %

Byggentreprenör:

Wäst-Bbygg



Söderstaden

KUNGSBACKA

Söderstaden är vårt hittills största projekt med 331 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 Kungsbäck ett helt nytt bostadsområde i en mycket attraktiv del av staden – centralt men ändå i lugna omgivningar alldeles intill Kungsbäckån. Söderstaden tilldelades Kungsbäck kommuns arkitekturpris 2010.

FAKTA

Antal lägenheter:
252 bostadsrätter, 79 hyresrätter

Byggperiod:
augusti 2006 – juni 2010

Arkitekt:
Liljevall Arkitekter, Göteborg

Projektägare:
Järngrinden 1/3
Mjölback's Entreprenad 1/3
AB Hundra 1/6
AB Kosen 1/6

Bygghandläggare:
Väst-Bygg

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

Antal lägenheter:
20 bostadsrätter

Byggperiod:
maj 2008 – juni 2009

Arkitekt:
Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Byggtreprenör:
Mjöback's Entreprenad

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 byggtreprenören Wäst-Byggs koncepthusmodell. 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

Antal lägenheter:
27 bostadsrätter

Byggperiod:
april 2006 – dec 2007

Arkitekt:
Molén Arkitekter i Lund

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Byggtreprenör:
Wäst-Bygg

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

Antal lägenheter:
26 bostadsrätter

Byggperiod:
maj 2008 – juni 2009

Arkitekt:
Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Mjölback's Entreprenad 50 %

Byggentreprenör:
Wäst-Bygg

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 är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt.



FAKTA

Antal lägenheter:
14 bostadsrätter

Byggperiod:
april 2006 – dec 2007

Arkitekt:
Molén Arkitekter i Lund

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Borås Fastighetsförvaltning 50 %

Byggentreprenör:
Wäst-Bygg

Minerva BORÅS

Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johanstilen. 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

Butiks- och kontorslokaler
900 kvm

Renoveringsperiod:
maj 2012 – nov 2012

Arkitekt:
DTH Arkitekter, Borås

Projektägare:
Järngrinden 50 %
Cernera Fastigheter 50 %

Byggentreprenör:
Wäst-Bygg

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

Kontorsfastighet
1 330 kvm

Byggperiod:
nov 2005 – juni 2006

Arkitekt:
Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare:
Järngrinden 100 %

Byggentreprenör:
Wäst-Bygg

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014

Innehåll: sid

Styrelseordförande har ordet57

Förvaltningsberättelse.....58

Koncernresultaträkning.....61

Koncernbalansräkning62

Kassaflödesanalys för koncernen64

Moderbolagets resultaträkning.....65

Moderbolagets balansräkning66

Kassaflödesanalys för
moderbolaget68

Noter, gemensamma för
moderbolag och koncern69

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

Järngrinden AB

Org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

” Vi är redo att sätta igång ”

2014 har på många sätt visat i hur liten omfattning vi själva styr över tidsplaneringen av kommande byggprojekt. Vi borde ha varit igång med byggnation på flera orter, i stället har överklagade detaljplaner förpassat flera byggstarter in i framtiden. Men det är så verkligheten ser ut för alla företag som arbetar med projektutveckling.

Hade våra planerade byggstarter under 2014 också blivit verklighet hade Järngrinden gjort ett gott resultat för året. Nu upplever vi i stället något av ett hack i skivan. Samtidigt är det ju inte så att intäkterna försvinner, de bara skjuts på framtiden. Därför får man i den här branschen inte stirra sig blind på ett enskilt års resultat eftersom det kan bli oerhört missvisande. Över tid jämnar det alltid ut sig.

Järngrinden har idag en projektportfölj som är större än någonsin. Många av projekten är dessutom färdigprojekterade och upphandlade. Får vi bara chansen är vi redo att sätta igång så snart detaljplaner vinner laga kraft och byggloven blir färdiga. Med all den erfarenhet vi har i ryggen vet vi också att de till slut kommer i mål. I inledningen på innevarande år har det varit något av en islossning avseende detaljplaner samt nytecknade hyreskontrakt vilket innebär att vi ser framemot en start av några viktiga och större projekt.



Jag är helt övertygad om att Järngrinden under de kommande fyra åren kommer att redovisa ett mycket gott genomsnittligt resultat.

Blickar vi bakåt har vi gång på gång visat förmågan att arbeta oss igenom stora, komplexa projekt med god lönsamhet. Vi har en historik som borgar för företagets kapacitet.

Vi på Järngrinden ser fram emot att arbeta vidare med vår fina projektportfölj under 2015 och få sätta spaden i marken för åtminstone en del av de bostadsprojekt som finns där.

Ulf Öjerklint, Styrelseordförande

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

Årets resultat är en följd av att 2014 varit ett år där fokus varit på att arbeta fram projekt för framtiden snarare än att producera. Vi redovisar en omsättning i koncernen på 109,1 mkr (1 014,1 mkr) och ett resultat på -8,3 mkr (122,8 mkr). Den stora minskningen i volym och resultat hänför sig till att entreprenadrörelsen, Wäst-Bbygg AB, inte längre ingår i koncernen sedan avyttringen under 2013 samt en mindre produktionstakt av lägenheter i fastighetsutvecklingen på grund av försenade detaljplaner.

För att få en mer rättvisande jämförelse mellan åren speglar kärnverksamheten i dotterbolaget, Järngrinden Projektutveckling AB, bättre rörelsen under året. Järngrinden Projektutveckling AB redovisar en omsättning på 106,8 mkr (239,4 mkr) och ett resultat på 3,0 mkr (35,2 mkr). Den negativa differensen mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i intressebolaget Auto 7H Holding AB samt värdepapper om sammanlagt -6,1 mkr samt goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr.

Koncernen har, via dotterbolaget Järngrinden Vind 1 AB, i oktober 2014 förvärvat och tillträtt ett vindkraftverk i Kalmar Kommun. Verket har en effekt om 3 MW och investeringen uppgår till 38,5 mkr.

Projektutvecklingsrörelsen, Järngrinden Projektutveckling AB

Verksamheten, som är ett affärsområde inom Järngrinden-koncernen, har under 2014 varit fullt sysselsatt med att driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, planering av befintliga projekt, uthyrningsarbete med mera. Byggstart har i flera projekt fördröjts till följd av segdragna detaljplaneprocesser samt överklaganden av erhållna bygglov. Därav följer att flera byggnationer inte kunnat startas som planerat under 2014 vilket haft en negativ påverkan på omsättning och resultat för 2014.

Marknaden har under 2014 varit fortsatt stark med stor efterfrågan på bostäder. Tyvärr har vi inte lyckats hålla produktionstakten uppe. Vi har projekten men på grund av yttre omständigheter som överklaganden och i övrigt fördröjda detaljplaner har vi inte kunnat byggstarta. Koncernen hade per 2014-12-31 endast en bostadsrätt i eget lager. Under 2014 har koncernen tillskapat sig byggrätter om ytterligare ca 170 bostäder i hel- eller delägda projekt.

Under året har vi arbetat aktivt med att delta i olika markanvisningstävlingar. Vi har i samarbete med Mjölby Entreprenad vunnit en markanvisning i Särö, Kungsbacka kommun. Det handlar om att uppföra 83 lägenheter. Detaljplanen förväntas vara klar vid årsskiftet 2015 - 2016. Vi inväntar fortfarande besked om markanvisningstävlingar i Göteborg, Örebro samt Kungsbacka.

I Borås har vi under året även förvärvat ytterligare fastigheter i stadsdelen Norrmalm, intill fastigheter som vi ägde sedan tidigare. Förvärvet innebär att vi där nu planerar för 80 lägenheter i stället för som tidigare cirka 40 lägenheter.

I Mölndal slutfördes i början av 2014 inflyttningen av 58 lägenheter i etapp två i kv Mathildeberg. I etapp tre i kvarteret Mathildeberg slutfördes byggnationen av 28 lägenheter i början av 2014 och inflyttning skedde under våren. Totalt har det i projektet Mathildebergs tre etapper byggts 146 lägenheter.

Projektet Pallas (Åhlénshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Järngrinden Projektutveckling AB och Cernera Fastigheter AB. Planen är att bygga om hela den kommersiella delen till en attraktiv citygalleria samt att bygga cirka 200 st lägenheter inom kvarteret. För den kommersiella delen samt de 40 lägenheterna på taket i Pallasprojektet har vi nu en detaljplan som vunnit lagakraft. I nuläget pågår planering av detta omfattande projekt och om- och påbyggnad planeras att starta redan under hösten 2015.

Byggnation av kv Kolibrin (14 lägenheter) i Borås slutfördes under våren 2014. Samtliga bostadsrätter var sålda innan byggstart och inflyttningen skedde under sommaren 2014.

Byggnationen av kv Asplickan i Borås omfattande 60 bostadsrätter startade under sommaren 2014. Projektet samägs med Mjölbackens Entreprenad. Försäljningsstarten av projektet skedde under mars 2014 och 51 bostadsrätter (85 %) är i dagsläget sålda. Inflyttningen i kv Asplickan planeras till hösten 2015.

När det gäller projekt Tegelbruket i Halmstad har vi i slutet av året träffat en överenskommelse med Gekås i Ullared. Genom ett forward funding-upplägg förvärvar Gekås de 339 hyresrätterna samt 4 400 m² kommersiella ytor. Det är en affär i storleksordningen 700 mkr. Efter årsskiftet har kommunstyrelsen i Halmstad godkänt detaljplanen samt exploateringsavtalet för området. Byggstart planeras att kunna ske under hösten innevarande år, under förutsättning att planen vinner lagakraft. I vår portfölj finns fler markområden som lämpar sig för byggnation av hyresrätter i liknande upplägg som med Gekås.

I Ulricehamn startades byggnation av 14 bostadsrätter i Kv Ärlan. Samtliga bostadsrätter var sålda under 2014. Efter byggstart har bygglov överklagats och Länsstyrelsen har beslutat om inhibition av bygglovet. Byggnationen är för närvarande stoppad i väntan på att Länsstyrelsen skall pröva det bygglov som Ulricehamns kommun lämnat.

Bilverksamheten, Auto 7H Holding 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 55,4 mkr (66,4 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgår till -1,6 mkr (-3,9 mkr).

Värdet på aktierna har skrivis ned med 3,2 mkr (0 mkr) under 2014.

Fastigheter

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter uppgår per 2014-12-31 till 0 mkr (4,7 mkr) och i koncernen till 201,0 mkr (194,1 mkr).

Miljöpåverkan

Koncernen

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

Flerårsjämförelse

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

Koncernen (Mkr)	2014	2013*	2012*	2011	2010
<i>Nettoomsättning:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	776	867	1 169	1 130
-fastighetsutveckling/-förvaltning	109	238	369	23	29
Summa	109	1 014	1 236	1 192	1 159
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
-entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	20	51	41	-45
-fastighetsutveckling/-förvaltning	3	35	27	14	18
-avskrivning goodwill	-4	-5	-10	-	-
-försäljning andelar koncernföretag	-	78	132	-	-
-värdepappersrörelsen	-3	1	-	-	-
-övrigt	-4	-7	-4	-5	-5
Summa	-8	122	196	50	-32
Balansomslutning	409	453	895	665	735
Redovisat eget kapital	197	231	263	134	96
Antal anställda***, st	7	99	141	164	183
Soliditet, %	48	51	29	20	13

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 är 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.

** 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 4).

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

Framtida utveckling

Blickar vi framåt ser vi en uppåtgående trend från 2015 och framåt. Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 150 - 250 lägenheter per år och under den kommande treårsperioden är det med största sannolikhet där vi kommer att ligga. Regionen kring Borås, Göteborg och Halland, där vi är verksamma, är expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt hög.

Det fortsatt låga ränteläget är ytterligare en gynnsam faktor och räntan kommer sannolikt att vara fortsatt låg under lång tid framöver. Intresset hålls därmed uppe trots den osäkerhet inför framtiden som nuvarande regler kring amorteringskrav och eventuella förändringar av ränteavdragen skapar inför framtiden. Spelreglerna bör dock redas ut så att bostadsköparna får klara besked om vad de har att vänta sig.

Ränteläget är inte bara bra för bostadsköparna, det skapar också förutsättningar för att bygga fler hyresrätter. Vi märker en ökad efterfrågan från förvaltningsbolag på nya hyresfastigheter att investera i. Vi utvecklar gärna hyresrätter åt andra, men har i dagsläget ingen ambition att äga något större bestånd själva då det binder mycket kapital.



I maj 2015 planeras för försäljningsstart av projekt Pallas med 40 bostadsrätter i centralt cityläge och med byggstart under hösten. Ombyggnation av 11 000 m² handelsytor planeras att starta under hösten 2015. Detta sedan det i början av 2015 tecknats kontrakt med ett mycket känt varumärke som därmed utgör "ankarhyresgäst" i fastigheten. Inflyttning av bostäderna beräknas kunna ske till sommaren 2016 och invigning av handelsytorna innan julen 2016.

Avseende höghusdelen om trettio tre våningar i Pallas så finns en klar detaljplan för hotell och kontor men ännu inte för bostäder på grund av bullerfrågor. Totalt innebär Pallasprojektet som samägs med Cerner Fastigheter AB investeringar på cirka 750 mkr inklusive befintlig byggnad.

Byggstart avseende projekt Tegelbruket i Halmstad beräknas ske under hösten 2015. Här planeras för uppförande av 339 hyreslägenheter i tre punkthus om 16 våningar. Samtidigt byggs även ytor för närservice om 4 400 m².

Under 2015 planeras även för försäljningsstart av projekt Trasten i Borås avseende 18 bostadsrätter samt 170 lägenheter i projekt Marmorlyckan i Varberg

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



Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	162 224 557
Årets resultat	-7 030 380
	155 194 177
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
– I ny räkning överförs	155 194 177
	155 194 177

Koncernresultaträkning

	Not	2014	2013
	1, 3		
Entreprenadrörelsen	4	-	776 144 260
Fastighetsutveckling	4	93 249 067	225 008 753
Hysesintäkter		14 601 535	12 183 675
Övriga rörelseintäkter		1 221 467	762 920
Nettoomsättning		109 072 069	1 014 099 608
Produktions- och försäljningskostnader	5, 6	-86 436 902	-936 990 880
Administrationskostnader	7	-11 321 120	-21 979 129
Fastighetskostnader	8, 9	-10 195 981	-8 988 205
Rörelseresultat		1 118 066	46 141 394
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	10	-	78 079 570
Resultat från andelar i koncernföretag	11	128 006	-
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-3 124 083	2 697 325
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	-2 944 641	1 164 643
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		804 856	1 615 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 296 147	-6 887 384
Summa resultat från finansiella investeringar		-9 432 009	76 669 731
Resultat efter finansiella poster	4	-8 313 943	122 811 125
Skatt på årets resultat	14	-57 822	-185 489
Minoritetsandelar i årets resultat	15	-	-7 983 782
Årets resultat		-8 371 765	114 641 854

Koncernbalansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 3		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>			
Goodwill	5	31 712 757	35 732 757
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	8	201 041 469	193 769 914
Byggnadsinventarier	16	938 170	757 449
Vindkraftverk	17	38 115 001	-
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 980 930	1 758 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	4 599 489	2 224 334
		246 675 059	198 510 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i intresseföretag	20	14 039 717	15 203 800
Andra långfristiga värdepapper	21	6 217 809	8 162 450
Uppskjutna skattefordringar	22	6 819 393	6 590 871
Andra långfristiga fordringar	23	6 887 510	5 000 000
		33 964 429	34 957 121
Summa anläggningstillgångar		312 352 245	269 200 008
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager mm:</i>			
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		2 875 000	2 817 312
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	24	4 656 685	5 751 241
		7 531 685	8 568 553
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		2 649 206	1 296 652
Fordringar hos intresseföretag		25 917	26 250
Aktuella skattefordringar		764 996	578 355
Övriga fordringar	25	22 401 512	101 490 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 273 073	1 075 997
		27 114 704	104 467 297
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar		35 000 000	-
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och Bank	26	26 504 001	69 875 222
Summa omsättningstillgångar		96 150 390	182 911 072
<i>Summa tillgångar</i>		408 502 635	452 111 080

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Skulder och eget kapital</i>	1, 3		
<i>Eget kapital</i>	27		
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		135 119 749	168 491 514
Summa eget kapital		196 781 349	230 153 114
<i>Långfristiga skulder</i>	28		
Skulder till kreditinstitut		158 923 000	128 772 500
Reverslån		-	25 171 667
Övriga långfristiga skulder		4 000 000	-
Summa långfristiga skulder		162 923 000	153 944 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 672 000	2 030 000
Förskott från kunder		331 468	482 992
Leverantörsskulder		2 311 438	2 224 607
Checkräkningskredit	26	1 023 009	-
Reverslån		25 171 667	39 000 000
Övriga skulder	29	2 176 534	2 782 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	14 112 170	21 493 418
Summa kortfristiga skulder		48 798 286	68 013 799
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		408 502 635	452 111 080
Ställda säkerheter	31	256 567 600	139 582 000
Ansvarsförbindelser	32	99 330 833	79 943 333

Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	2014	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 878 011	127 765 831
Avskrivningar		7 283 980	13 196 816
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	33	2 562 349	-83 161 521
Erhållen ränta		804 856	993 489
Erlagd ränta		-4 296 147	-6 887 384
Betald inkomstskatt		-244 463	-1 285 809
		4 232 564	50 621 422
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)		1 036 868	-2 594 067
Ökning/minskning kundfordringar		-1 352 554	102 439 494
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		78 891 788	81 717 501
Ökning/minskning leverantörsskulder		86 831	-68 338 852
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-7 116 012	-147 000 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 779 485	16 844 907
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-17 228 853
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 116 949	-9 447 931
Sålda materiella anläggningstillgångar		5 893 246	6 750 423
Investeringar i intresseföretag		-1 960 000	-
Sålda dotterbolag		-	108 999 084
Sålda intressebolag		128 006	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 887 510	-385 679
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 943 207	88 687 044
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Uptagna lån		34 150 500	-
Ökning/minskning långfristiga skulder		1 642 000	25 171 667
Amortering av skuld		-39 000 000	-19 741 576
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	135 001
Inlösen aktier/tillskott till/från minoritet		-	-85 757 500
Utbetald utdelning		-25 000 000	-60 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 207 500	-140 192 408
Årets kassaflöde		-8 371 222	-34 660 457
Likvida medel vid årets början		69 875 223	104 535 680
Likvida medel vid årets slut	34	61 504 001	69 875 223

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2014	2013
	1, 3		
Hysesintäkter		-	120 000
Övriga rörelseintäkter		6 494 286	1 249 998
Bruttoresultat		6 494 286	1 369 998
Fastighetskostnader		-202 336	-1 035 075
Administrationskostnader	6, 7, 18, 35	-7 075 500	-3 521 000
Rörelseresultat	36	-783 550	-3 186 077
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	10	-	-42 430 000
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-3 200 000	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	-2 944 641	1 164 643
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	127 837	274 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 606	-843 157
Summa resultat från finansiella poster		-6 255 410	-41 833 915
Resultat efter finansiella poster		-7 038 960	-45 019 992
Skattekostnad	14	8 580	-4 289
Årets förlust		-7 030 380	-45 024 281

Moderbolagets balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 3		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	8	-	4 698 040
Inventarier, verktyg och installationer	18	225 997	232 482
		225 997	4 930 522
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	38	185 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	39	1 259 000	2 499 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	6 217 809	8 162 450
Uppskjuten skattefordran	22	6 041 267	6 032 687
		199 418 076	202 594 137
Summa anläggningstillgångar		199 644 073	207 524 659
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Fordringar hos koncernföretag	36	12 797 716	52 255 387
Aktuella skattefordringar		132 514	104 310
Övriga fordringar		1 598	1 002 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 025	242 967
		13 164 853	53 605 205
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar		35 000 000	-
		35 000 000	0
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank	26	17 485 178	53 591 446
Summa omsättningstillgångar		65 650 031	107 196 651
<i>Summa tillgångar</i>		265 294 104	314 721 310

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>	1, 3		
<i>Eget kapital</i>	40		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserat resultat		162 224 557	232 248 838
Årets förlust		-7 030 380	-45 024 281
		<u>155 194 177</u>	<u>187 224 557</u>
Summa eget kapital		<u>216 855 777</u>	<u>248 886 157</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån		-	25 171 667
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>25 171 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		161 508	404 243
Reverslån		25 171 667	39 000 000
Skulder till koncernföretag	36	22 182 753	-
Övriga skulder	29	330 639	242 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	591 760	1 017 035
Summa kortfristiga skulder		<u>48 438 327</u>	<u>40 663 486</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>265 294 104</u>	<u>314 721 310</u>
Ställda säkerheter	31	<u>2 007 000</u>	<u>2 007 000</u>
Ansvarsförbindelser	32	<u>65 960 000</u>	<u>37 760 000</u>

Kassaflödesanalys för moderbolaget

<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-783 550	-3 186 077
Avskrivningar		59 513	72 493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	33	-147 806	4 290
Erhållen ränta		127 837	274 599
Erlagd ränta		-238 606	-843 157
Betald inkomstskatt		-28 204	369 563
		-1 010 816	-3 308 289
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		40 468 556	-15 296 589
Ökning/minskning leverantörsskulder		-242 735	282 787
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		21 845 909	-1 510 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 060 914	-19 832 734
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-53 028	-
Sålda materiella anläggningstillgångar		4 845 846	-244 556
Investeringar i koncernföretag		-	-175 055 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	345 755 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 960 000	-1 000 000
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	1 164 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 832 818	170 620 087
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	50 171 667
Amortering av skuld		-39 000 000	-17 111 678
Inlösen aktier		-	-75 257 500
Utbetald utdelning		-25 000 000	-60 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 000 000	-102 197 511
Årets kassaflöde		-1 106 268	48 589 842
Likvida medel vid årets början		53 591 446	5 001 604
Likvida medel vid årets slut	34	52 485 178	53 591 446

Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper – sida 1 av 3

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas koncern- och årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp för moderbolaget.

Koncernredovisning:

Järngrunden AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 38. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under 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.

Intresseföretagsredovisning:

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %) och 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.

Intäkter:

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 befordrad förlost 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.

Inkomstskatter:

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

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

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

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper – sida 2 av 3

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.
Goodwill 10 % (får 5 %-10 %)

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstilligheter

Stomme och grund	69 år
Stomkompletteringar/innerväggar	66 år
Övrigt	50 år
Värme, el, inre ytskikt, ventilation, fasad, yttertak, transport/hiss	40 år
Styr- och övervakning	15 år

Inventarier	5 år
Datorer	3 år

Leasingavtal:

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Järngrinden AB:s koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument:

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Järngrinden AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier. Innehas innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper – sida 3 av 3

Värdepappersportföljer

Järngrinden AB har en aktieportfölj. Aktieportföljen ingår i posten kortfristiga placeringar i balansräkningen. För de instrument som ingår tillämpas värderingsprincipen på portföljen som helhet. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Järngrinden AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Järngrinden AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Kassaflödesanalys:

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper:

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

Eget kapital:

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Aktier och andelar i dotterföretag:

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner:

Soliditet

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

Not 2 Effekter av övergång till K3

Detta är den första årsredovisning för Järngrinden AB som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). Uppgifterna för jämförelseåret har upprättats enligt de principer som tillämpades föregående år. De redovisningsprinciper som har tillämpats återfinns i not 1.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När koncernens ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. Järngrinden AB har utnyttjat mindre företags möjlighet att upprätta ingångsbalansräkning per 1 januari 2014, varför inga jämförelsetal har räknats om. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat koncernens ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

- Komponentavskrivningar tillämpas för bolagets materiella anläggningstillgångar med effekt från den 1 januari 2013.

Koncernen:	Not	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
<i>Tillgångar:</i>				
Byggnader och mark	a	194 088 711	-318 797	193 769 914
Uppskjuten skattefordran	b	6 520 736	70 135	6 590 871
Övriga tillgångar		251 750 295		251 750 295
Summa tillgångar		452 359 742	-248 662	452 111 080
<i>Eget kapital och skulder:</i>				
<i>Eget kapital:</i>				
Aktiekapital		61 661 600		61 661 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		168 740 176	-248 662	168 491 514
Summa eget kapital		230 401 776	-248 662	230 153 114
<i>Skulder:</i>				
Övriga skulder		221 957 966		221 957 966
Summa skulder		221 957 966		221 957 966
Summa eget kapital och skulder		452 359 742	-248 662	452 111 080

Not

Koncernens egna kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:

<i>Eget kapital 2013-12-31 enligt tidigare tillämpade principer:</i>	230 401 776
<i>Justeringar i utgående balans 2013:</i>	
Komponentavskrivningar byggnader och mark	a -318 797
Uppskjuten skatt på temporära skillnader byggnader och mark	b 70 135
<i>Eget kapital 2013-12-31 enligt K3</i>	230 153 114

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Järngrinden AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Några uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år bedöms inte finnas i varken moderbolaget eller koncernen.

Not 4 Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar

Koncernen:	2014	2013
Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)	-	776 144 260
Fastighetsutveckling/-förvaltning	93 249 067	225 008 753
Hysesintäkter	14 601 535	12 183 675
Övriga rörelseintäkter	1 221 467	762 920
Summa	109 072 069	1 014 099 608

Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande.

Entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)	-	19 959 454
Avskrivning goodwill	-4 020 000	-4 527 000
Fastighetsutveckling/- förvaltning	2 916 411	35 348 748
Försäljning andelar i koncernföretag	-	78 079 570
Värdepappersrörelsen	-2 944 641	1 164 643
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-4 376 652	-7 214 291
Summa	-8 424 882	122 811 124

Not 5 Goodwill

Koncernen:	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 375 534	169 712 356
Årets aktiverade utgifter, inköp	-	17 169 000
Försäljningar och uttrangeringar	-	-144 565 822
Genom förvärv från dotterföretag	-	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Ingående avskrivningar	-6 642 777	-17 865 532
Försäljningar och uttrangeringar	-	22 258 433
Årets avskrivningar	-4 020 000	-4 527 000
Årets avskrivningar avyttrade dotterföretag	-	-6 508 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 662 777	-6 642 777
Utgående restvärde enligt plan	31 712 757	35 732 757

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
<i>Medelantalet anställda:</i>				
Kvinnor	2	7	1	-
Män	5	92	2	1
Totalt	7	99	3	1
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:</i>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören och tidigare verkställande direktör				
	722 875	3 768 719	722 875	280 000
Löner och ersättningar till övriga anställda				
	3 735 201	51 098 373	1 176 534	806 694
	4 458 076	54 867 092	1 899 409	1 086 694
Sociala avgifter enligt lag och avtal				
	1 470 128	18 874 488	576 528	311 238
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören				
	191 636	824 036	191 636	63 759
Pensionskostnader för övriga anställda				
	495 490	4 710 375	166 676	62 842
Totalt	6 615 330	79 275 991	2 834 249	1 524 533

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

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	442 560	677 344	190 000	148 000
Skatterådgivning	20 000	124 867	20 000	58 000
Övriga tjänster	324 500	431 100	123 400	123 550
<i>BDO</i>				
Revisionsuppdraget	2 850	7 665	-	-
Summa	789 910	1 240 976	333 400	329 550

Not 8 Byggnader och mark

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 568 663	196 461 928	4 815 046	4 815 046
Årets inköp	16 693 847	2 764 464	-	-
Försäljningar	-5 805 046	-444 999	-4 815 046	-
Omklassificering utnyttjad fastighetsoption och övrigt	-1 250 311	5 787 270	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 207 153	204 568 663	0	4 815 046
Ingående avskrivningar	-10 798 749	-8 384 993	-117 006	-58 503
Försäljningar	117 006	-	117 006	-
Årets avskrivningar	-2 483 941	-2 094 959	-	-58 503
Justering avskrivning K3	-	-318 797	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 165 684	-10 798 749	0	-117 006
Utgående restvärde enligt plan	201 041 469	193 769 914	0	4 698 040

Förvaltningsfastighet:

Två av koncernens fastigheter är fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastighet i respektive bolag och som rörelsefastighet i koncernen. I övrigt förekommer endast rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 39 744 tkr (41 759 tkr). Verkligt värde bedöms uppgå till mellan 43 000 tkr till 46 000 tkr.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Externvärdeing görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Not 9 Fastighetskostnadernas fördelning

Koncernen:	2014	2013
Driftskostnader	2 980 247	3 098 746
Underhåll	2 019 956	2 034 418
Fastighetsskötsel	905 850	1 020 104
Fastighetsadministration	500 000	-
Fastighetsskatt	837 917	713 728
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	2 888 440	2 069 021
Avskrivningar byggnadsinventarier	63 571	52 188
Summa	10 195 981	8 988 205

Not 10 Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Realisationsresultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-	78 079 570	-	4 200 000
Nedskrivningar	-	-	-	-46 630 000
Summa	0	78 079 570	0	-42 430 000

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen:	2014	2013
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt)	128 006	-
Summa	128 006	0

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Resultat från andelar i intresseföretag	75 917	2 697 325	-	-
Nedskrivningar	-3 200 000	-	-3 200 000	-
Summa	-3 124 083	2 697 325	-3 200 000	0

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Realisationsresultat vid försäljning av aktier	-	1 164 643	-	1 164 643
Nedskrivningar	-2 944 641	-	-2 944 641	-
Summa	-2 944 641	1 164 643	-2 944 641	1 164 643

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Aktuell skatt	-66 402	-42 734	-	-
Uppskjuten skatt	8 580	-142 755	8 580	-4 289
Skatt på årets resultat	-57 822	-185 489	8 580	-4 289
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-1 829 067	27 018 447	1 548 571	9 904 398
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-	-1 376 805	-10 301 365
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-	-27 203 936	-	1 180 221
Effekt sparade förlustavdrag	-	-	-163 186	-787 543

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 75,4 mkr. Förändring av skattemässigt underskott under året redovisas ej i resultaträkningen och skattemässiga justeringar har kvittats mot detta i koncernen.

Not 15 Minoritetsandelar

Koncernen:	2014 -12-31	2013 -12-31
Minoritetens andel ingående värde	-	15 907 664
Minoritetens andel i resultatet	-	7 983 782
Avgår i samband med försäljning av dotterbolag	-	-23 891 446
Minoritetens andel	0	0

Not 16 Byggnadsinventarier

Koncernen:	2014 -12-31	2013 -12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 759	1 043 759
Inköp	239 907	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 283 666	1 043 759
Ingående avskrivningar	-286 310	-234 121
Årets avskrivningar	-59 186	-52 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 496	-286 310
Utgående restvärde enligt plan	938 170	757 449

Not 17 Vindkraftverk

Koncernen:	2014 -12-31	2013 -12-31
Årets inköp	38 500 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 500 000	0
Årets avskrivningar	-384 999	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 999	0
Utgående restvärde enligt plan	38 115 001	0

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 920 279	17 018 652	286 152	41 595
Inköp	286 396	368 557	53 028	244 557
Försäljningar och utrangeringar	-88 200	-15 466 930	-30 800	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 118 475	1 920 279	308 380	286 152
Ingående avskrivningar	-161 846	-6 644 494	-53 670	-39 679
Försäljningar och utrangeringar	88 200	6 496 638	30 800	-
Årets avskrivningar	-63 899	-13 990	-59 513	-13 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 545	-161 846	-82 383	-53 670
Utgående restvärde enligt plan	1 980 930	1 758 433	225 997	232 482

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen:	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 224 334	6 889 198
Under året nedlagda kostnader	2 647 110	527 640
Under året genomförd omklassificering	-271 955	-5 192 504
Utgående nedlagda kostnader	4 599 489	2 224 334

Not 20 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 %
<i>Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:</i>			
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Varberg	50 %

Direktägda:	Ingående värde	Resultatandel	Nedskrivning	Tillskott	Redovisat värde i koncernen
Auto 7H Holding AB	904 546	-750 000	-3 200 000	1 960 000	-1 085 454
Kungsbacka Södra Stad Holding AB*	14 065 254	825 917	-	-	14 891 171
Mark och Exploatering i Borås AB	234 000	-	-	-	234 000
HB Logistic Contractor	-	-	-	-	-
Summa	15 203 800	75 917	-3 200 000	1 960 000	14 039 717

* Årets resultatandel redovisas bland försäljning av andelar i intresseföretag se not 12.

Not 21 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Ingående anskaffningsvärden	8 162 450	8 162 450	8 162 450	8 162 450
Tillkommande värdepapper	1 000 000	-	1 000 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 162 450	8 162 450	9 162 450	8 162 450
Årets nedskrivningar	-2 944 641	-	-2 944 641	-
Utgående redovisat värde, totalt	6 217 809	8 162 450	6 217 809	8 162 450

Not 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ingående avsättningar	6 590 871	6 300 681	6 032 687	6 036 977
Genom försäljning av dotterbolag	33 165	330 000	-	-
Förändring K3	-	70 135	-	-
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	89 520	-84 236	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	105 837	-25 709	8 580	-4 290
Summa**	6 819 393	6 590 871	6 041 267	6 032 687

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

** I Järngrinden koncernen finns underskottsavdrag på 78 497 tkr som till viss del har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran.

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen:	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Tillkommande fordringar	1 887 510	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 887 510	5 000 000
Utgående restvärde enligt plan	6 887 510	5 000 000

Erlagd handpenning avseende option för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740, 5,0 mkr (5,0 mkr).

Övriga fordringar avser momsfordran i samband med att fastighet momsregistrerats och att investeringsmoms lagts upp som fordran 0,9 mkr (0 mkr) samt förutbetalad kostnad i samband med inflyttning av ny hyresgäst 0,9 mkr (0 mkr).

Not 24 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

Koncernen:	2014 -12-31	2013 -12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	4 656 685	5 751 241
Summa	4 656 685	5 751 241

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen:	2014 -12-31	2013 -12-31
Fordran avseende pågående Brf-projekt	6 013 727	55 164 901
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt)	14 777 436	44 738 045
Övriga fordringar	1 610 349	1 587 097
Summa	22 401 512	101 490 043

Not 26 Checkräkningskredit

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	16 500 000	16 500 000	5 000 000	5 000 000

Not 27 Förändring av eget kapital koncern

Koncernen:	Aktie- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	61 661 600	168 740 176	230 401 776	230 401 776
<i>Effekt av byte av redovisningsprincip:</i>				
Övergång till K3	-	-248 662	-248 662	-248 662
Justerad ingående balans 2013	61 661 600	168 491 514	230 153 114	230 153 114
Utdelning enligt beslut på extra bolagsstämma	-	-25 000 000	-25 000 000	-25 000 000
Årets resultat	-	-8 371 765	-8 371 765	-8 371 765
Eget kapital 2014-12-31	61 661 600	135 119 749	196 781 349	196 781 349

Not 28 Upplåning

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
<i>Förfallotider:</i>				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Fastighetslån	153 416 765	128 772 500	-	-
Summa	153 416 765	128 772 500	0	0

Not 29 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Mervärdskatteskuld	568 921	91 892	127 864	-
Personalens källskatt	129 478	141 307	52 796	87 100
Övriga kortfristiga skulder	1 328 156	1 051 539	-	-
Skuld till aktieägare	149 979	155 108	149 979	155 108
Reservering successiv vinstavräkning	-	1 342 936	-	-
Summa	2 176 534	2 782 782	330 639	242 208

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ej resultatavräknad försäljning av projekt	10 509 051	16 987 648	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 162 956	938 228	-	-
Upplupen fastighetsskatt	135 787	-	-	-
Upplupna räntekostnader	301 967	484 172	-	245 000
Upplupna löner	85 097	84 844	33 455	34 072
Upplupna semesterlöner	475 665	695 162	283 246	369 305
Upplupna sociala avgifter	257 652	315 827	115 992	151 086
Övriga poster	1 183 995	1 987 537	159 067	217 572
Summa	14 112 170	21 493 418	591 760	1 017 035

Not 31 Ställda säkerheter

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Fastighetsinteckningar	255 187 000	139 582 000	2 007 000	2 007 000
Aktier i dotterbolag	600 000	-	-	-
Aktier i intressebolag	780 600	-	-	-
Summa ställda säkerheter	256 567 600	139 582 000	2 007 000	2 007 000

Not 32 Ansvarsförbindelser

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Generell borgen för dotterbolag	61 787 500	25 800 000	47 600 000	25 800 000
Generell borgen för ABCWB Pallas 1 AB och Minerva	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Generell borgen för Auto 7H	1 960 000	1 960 000	1 960 000	1 960 000
Generell borgen för bostadsrättsföreningar etc	-	40 000 000	-	-
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	1 600 000	-	-
Generell borgen Brf Aspelyckan	17 000 000	-	-	-
Generell borgen Fiberettan i Falkenberg AB	6 400 000	-	6 400 000	-
Summa ansvarsförbindelser	99 330 833	79 943 333	65 960 000	37 760 000

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

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Resultat fsg av koncernbolag	-128 006	-78 079 570	-	-
Resultatandel intressebolag	-75 917	-2 922 779	-	-
Nedskrivning av intressebolagsandelar	3 200 000	-	-	-
Förändring avsättningar sålda dotterbolag	-	-2 159 172	-	-
Återläggning avskrivningar sålda inventarier	-205 206	-	-147 806	-
Övrigt	-228 522	-	-	4 290
Summa	2 562 349	-83 161 521	-147 806	4 290

Not 34 Likvida medel

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Banktillgodohavanden	26 504 001	69 875 222	17 485 178	53 591 446
Kortfristiga placeringar	35 000 000	-	35 000 000	-
Likvida medel	61 504 001	69 875 222	52 485 178	53 591 446

Not 35 Operationella leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingavtal avser bilar som har en leasingperiod på totalt 36 månader med möjlighet till utköp.

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	367 092	373 738	86 220	86 908
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	347 218	714 310	79 035	165 255
	714 310	1 088 048	165 255	252 163
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	373 738	2 344 154	86 908	34 911

Not 36 Transaktioner med närstående

	2014	2013
--	------	------

Uppgifter om moderföretaget:

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)

Försäljning, (%) 81 91

Försäljning av varor och tjänster till närstående:

Försäljning av tjänster

Järngrinden Fastighets AB (administrativa tjänster) 272 820 265 333

Järngrinden Projektutveckling AB (administrativa tjänster) 5 000 000 3 002 000

Summa 5 272 820 3 267 333

Övrigt:

I separata noter finns upplysningar om

- löner mm till styrelse och VD

- andelar i koncernföretag, intresseföretag

- ställda säkerheter för koncernföretag

- ansvarsförbindelser för koncernföretag

Not 37 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
--	------	------

Ränteintäkter reversfordringar - 228 066

Övriga ränteintäkter 127 837 46 533

Summa 127 837 274 599

Not 38 Andelar i koncernföretag

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
WBME i Varberg Holding AB	556734-6290	Varberg	50
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100
Depå Viared i Borås 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
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100
Projekthus 51 AB	556842-4229	Borås	100
Projekthus 52 AB	556960-0082	Borås	100
Projekthus 53 AB	556963-9460	Borås	100
Projekthus 54 AB	556963-9478	Borås	100
Netsö Fastighets AB	556964-2514	Borås	100
AB Ulricehamn Australien 3	556734-8924	Ulricehamn	50
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	50

Moderbolaget:	Kapitalandel %	Bokfört värde 2014-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Järngrinden Projektutveckling AB	100	175 000 000	125 529 008
Järngrinden Fastighets AB	100	10 900 000	10 928 262
Summa		185 900 000	136 457 270

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 900 000	101 530 000
Inköp av andelar	-	175 055 000
Kapitaltillskott	-	-44 000 000
Försäljningar av andelar	-	-46 685 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000

Not 39 Andelar i intresseföretag

Moderbolaget:	Org nr	Säte
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås

Moderbolaget:	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2013-12-31	Villkorat aktieägartillskott	Nedskrivning	Bokfört värde 2014-12-31
Auto 7H Holding AB	49 %	49 %	2 499 000	1 960 000	-3 200 000	1 259 000
Summa			2 499 000	1 960 000	-3 200 000	1 259 000

Not 40 Förändring av eget kapital moderbolag

Moderbolag:	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	61 661 600	187 224 557	248 886 157
Utdelning aktieägare	-	-25 000 000	-25 000 000
Årets resultat	-	-7 030 380	-7 030 380
Eget kapital 2014-12-31	61 661 600	155 194 177	216 855 777

Aktiekapitalet består av 24 024 (24 024) aktier.

Styrelsen består av:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Carolina Bergh
Ledamot

Borås 2015-04-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29.
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



Pär Thureson, ekonomichef

Telefon: 033-722 57 03

E-post: par.thureson@jarngrinden.se



Markus Furby, projekt- och utvecklingschef

Telefon: 033-722 57 34

E-post: markus.furby@jarngrinden.se



Mats Segerdahl, projektansvarig

Telefon: 033-722 57 11

E-post: mats.segerdahl@jarngrinden.se



Lars Gustaf Andersson, marknadsansvarig

Telefon: 033-722 57 30

E-post: lars-gustaf.andersson@jarngrinden.se



Berit Olausson, redovisningsansvarig

Telefon: 033-722 57 30

E-post: berit.olausson@jarngrinden.se



Sandra Zangaro, redovisningsansvarig

Telefon: 033-722 57 05

E-post: sandra.zangaro@jarngrinden.se



Lars Ivarson, fastighetsansvarig

Telefon: 033-722 57 40

E-post: lars.ivarson@jarngrinden.se



Järngrindens *historia*

2014 Järngrinden investerar i ett eget vindkraftverk

2014 Tredje etappen av Mathildeberg i Mölndal står färdigt.
Totalt 146 lägenheter och radhus har nu hittat sina ägare.

2014 Första spadtaget tas för Aspelyckan i Borås, granne med vårt kontor.

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

2007 Omsättningen passerar en miljard kronor.

2006 Söderstaden i Kungsbacka med 330 lgh startas och är företagets största projekt hittills.

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

2006 Lagom till 25-årsjubiléet 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 En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.

2001 Kontoret i Göteborg öppnar.

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 Viskastrandsskolan.

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

1992 Omsättningen passerar 100 miljoner kronor.

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 företagets dittills 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 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