



JÄRNGRINDEN®

Årsredovisning 2016





Innehåll: sid

Om oss	5
Vd har ordet	6
Järngrindens 2016	10
2016 i korthet	12
Koncernöversikt	14
Projektstatus.....	15
Affärsidé.....	18
Socialt ansvar	19
Projektutveckling.....	20
Tema Tegelbruket	28
Samverkan	36
Pågående projekt	38
Kommande projekt	52
Färdigställda projekt	66
Årsredovisning.....	78
Vi på Järngrinden	00
Järngrindens historia.....	00

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.

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®



Hårt arbete ger god utdelning

Jag är stolt över vad vår förhållandevis lilla organisation har åstadkommit under 2016. Vi har drygt 620 bostäder i produktion och kommer att byggstarta ytterligare 400 inom ett år, i hel- eller delägda projekt. Därtill har vi vunnit nya markanvisningar, genomfört förvärv och arbetat med både produktion och uthyrning av vårt stora kommersiella projekt Pallasfastigheten i Borås tillsammans med vår partner Cernera.

Med 2016 i backspegeln

Det sägs att tiden går fort när man har roligt och det ligger absolut något i det uttrycket. 2016 har varit ett framgångsrikt år när hårt arbete har gett god utdelning. Det har i sin tur skapat positiv energi, både i vardagen på kontoret och tillsammans med olika samarbetspartners i våra projekt. Men trots att året rusat iväg känner jag mig nöjd med allt vi har hunnit med.

Stora projekt...

Tegelbruket i Halmstad och Pallas i Borås är två stora projekt som vi lagt mycket tid på under året.

I Halmstad kunde vi efter fem års arbete med detaljplaner och bygglov äntligen ta det första spadtaget i september. Nu växer stommarna till de tre sextonvåningshusen upp i rask takt och inflyttning planeras etappvis under 2018 och 2019. Totalt bygger vi där 330 hyresrätter i samarbete med Gekås, som kommer att äga fastigheterna efter färdigställandet.

Arbetet med om- och tillbyggnaden av Pallasfastigheten i Borås har pågått under hela 2016. Inflyttningen påbörjades i slutet av 2016 och fortsätter successivt under 2017. Först ut var Åhléns och Cervera som kunde öppna sina nya butikslokaler i Pallas Shopping i november. I februari 2017 flyttade 40 förväntansfulla lägenhetsköpare in i Pallas Roof, påbyggnaden ovanpå den befintliga fastigheten. Under resten av våren färdigställs nu övriga butikslokaler och fler kommersiella hyresgäster flyttar in. Kontorsdelen, Pallas Office ligger sist i tidplanen. Dit flyttar vi själva i slutet av 2017 och vi får intressanta företag som

grannar – Woocode och börsnoterade TF Bank. Detta mycket stora projekt har i huvudsak löpt på bra även om vi haft en del utmaningar att lösa i produktionen med byggentreprenören. Nu arbetar vi vidare i projekteringen av det fristående höghuset Pallas Tower under 2017 för att förhoppningsvis kunna byggstarta under 2018.

...och lite mindre

Det är inte alltid som stora projekt kräver den största arbetsinsatsen. Under året har vi slutligen kunnat byggstarta både Trasten i Borås och Ärlan i Ulricehamn med

19 respektive 12 lägenheter. Båda projekten har varit tydliga exempel på när plan- och tillståndsprövsprocessen ger utrymme för överklaganden bortom rimliga proportioner, vilket i sin tur medför en tålmodsprövande osäkerhet för bostadsköparna.

Byggstartat har vi också gjort i Varberg. Första och andra etappen av Brearedslyckan med sammanlagt 77 lägenheter – som är samägt med Mjölbackens Entreprenad, påbörjades under året.

Som byggentreprenör för Brearedslyckan utsågs Wästbygg och under hösten utvidgade vi vårt samarbete med dem ytterligare. Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad tecknade då ett samverkansavtal för andra etappen av Brearedslyckan, intilliggande Marmorlyckan, Särö centrum i Kungsbacka samt Gripen i Örebro – totalt 460 lägenheter. Genom avtalet försäkrar vi oss om att kunna genomföra projekten på ett bra sätt i en tid när vi märker av en allt större brist på resurser på byggmarknaden.

Genom avtalet med Wästbygg försäkrar vi oss om att kunna genomföra projekten på ett bra sätt i en tid när vi märker av en ökande brist på resurser på byggmarknaden.



Det känns också mycket positivt att vi fått en första markanvisning i Stockholmsregionen.

Förvärv och markanvisningar

Tillsammans med Genova Property Group förvärvade vi i oktober en stor fastighet i Borås. Idag används den uteslutande till handel och är i princip fullt uthyrd, med bland annat Coop och Dollarstore som hyresgäster, men vi ser goda möjligheter att utveckla den till att även omfatta bostäder. Den totala markytan är 39 000 kvm i ett bra läge med gångavstånd till centrala Borås.

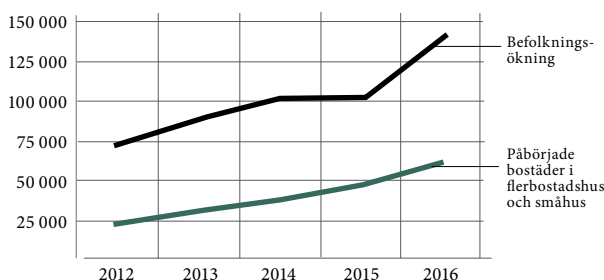
Vi har även fyllt på med ytterligare markanvisningar. På Ladugårdsgärdet i Örebro har vi fått ytterligare tilldelning med 100 lägenheter i anslutning till den markanvisning vi fick under 2015. Det känns också mycket positivt att vi fått en första markanvisning i Stockholmsregionen, som omfattar 220 lägenheter. Den ligger i det intressanta Vegaområdet i Haninge kommun, där en helt ny stadsdel ska byggas under de kommande åren. I början av 2017 flyttade vi även våra gränser söderut när vi vann en markanvisningstävling för 60 lägenheter i Bjärred i Lomma kommun. Alla dessa tre är projekt som vi genomför i samarbete med Mjölbackens Entreprenad.

Resultat 2016

Järngrinden Projektutveckling AB, som speglar vår basverksamhet, gör sitt bästa år hittills. Omsättningen för 2016 uppgick till 273 mkr (83) och resultatet efter finansiella poster till 56,0 mkr (32,8).

En stor anledning till det positiva resultatet är givetvis att vi under 2016 kunnat byggstarta ett flertal projekt. Vårt mål är att ha en produktionstakt på 150 – 250 byggstartade bostäder varje år. Målet har inte uppnåtts under 2014 och 2015 på grund av fördröjningar i planprocesser, men det tar vi igen under 2016 med råge. Vi fortsätter dessutom med en hög produktionstakt även under de kommande åren. Med 620 bostäder i produktion och 400 för start inom ett år är Järngrinden idag en betydande aktör på bostadsmarknaden. Utöver ovanstående lägenheter har vi dessutom en potentiell byggrättsportfölj om ytterligare cirka 1 500 lägenheter.

Antal påbörjade bostäder i förhållande till befolkningsökningen:



En blick framåt

Trots att det under 2016 byggts fler bostäder än någonsin sedan miljonprogramsåren finns ett fortsatt stort behov av lägenheter. I början av 2017 passerade Sverige tio miljoner invånare och befolkningen förutspås öka i rask takt även under det kommande decenniet. Frågan är hur mycket bostadsbyggandet kommer att kunna öka under de kommande åren. De långa handläggningstiderna för detaljplaner och bygglov har fått sällskap av ytterligare en bromskloss – tillgängliga byggresurser. Det får naturligtvis effekten att entreprenadpriserna stigit rejält under 2016. Kombinationen av högre priser mot slutkund, högre entreprenadpriser samt diverse politiska åtgärder gör förhoppningsvis att marknaden kanske kyls av något så att vi kan undvika att bygga upp en "bostadsbubbla".

Lagom är bäst!

Vi ser, trots en viss oro över byggtakten i branschen, goda möjligheter att fortsätta utveckla och bygga fina bostadsområden. Vi har ett gott renommé på marknaden, vilket ger oss stora fördelar i kontakter med kommuner och privata exploatörer. Jag ser därför en fortsatt god utveckling för Järngrinden under de kommande åren.

Att Järngrinden växer märks också runt fikabordet. 2013, när vi startade upp nuvarande verksamhet, var vi fem personer och vid halvårsskiftet 2017 kommer vi att vara tretton. Jag vill naturligtvis tacka alla som bidragit till att vi lägger ett framgångsrikt 2016 bakom oss och tillsammans ska vi arbeta vidare med alla de intressanta projekt som ligger framför oss.

Patrik Ivarson, vd





Järngrindens 2016

F E B R U A R I

LÅNG OCH KALL NATT FÖR NY LÄGENHET

Natten blev lång och kall för dem som köade för en lägenhet i brf Breareds-lyckan etapp 1 och kön ringlade sig lång. De 35 lägenheterna såldes nästan omgående och det bereder samtidigt väg för etapp 2 i projektet där ytterligare 42 bostadsrätter planeras.



M A R S

EN EXPLOSIONSARTAD UTVECKLING – HÖGSTA SIFFRORNA PÅ 25 ÅR

Bostadsbyggandet är hett, inte bara i storstadsregionerna utan det gäller även Borås och Sjuhäradabygden.



J U N I

DETALJPLAN KLAR FÖR MARMORLYCKAN VARBERG

Detaljplanen för Järngrindens och Mjölbackens Entreprenads gemensamma projekt Marmorlyckan i Varberg med 85 bostadsrätter och 85 hyresrätter har nu vunnit laga kraft efter att ha fördröjts i nästan två år efter en utredning av en ny sträckning för järnvägen.



M A R S

HÄR RIVS DEN STORA BETONGKOLOSSEN

Pallashusets stabila betongkonstruktion klarade utan vidare de rivningsarbeten som var nödvändiga för den invändiga ombyggnaden av fastigheten. Byggnaden uppfördes som ett Domusvaruhus och invigdes i början av 1970-talet. Flera butikskedjor och många shoppare har passerat genom byggnaden under åren.



M A J

SÄLJSTART FÖR BOSTÄDERNA PÅ SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN

Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad utvecklar i samverkan med brf Gripen 146 bostadsrätter på Södra Ladugårdsängen i Örebro. Samtidigt står det klart att Järngrinden får vara med under den fortsatta utbyggnaden av Södra Ladugårdsängen i Örebro med en ny markanvisning på 100 bostäder.

S E P T E M B E R

FÖRSTA SPADTAGET FÖR 330 HYRESRÄTTER I HALMSTAD

Järngrinden inleder första etappen av uppförandet av Tegelbruket i Halmstad. Totalt ska det bli 330 nya lägenheter. Vid norra infarten till Halmstad kommer tre sextonvåningshus att växa upp under de kommande åren. Högst upp på samtliga hus anläggs takterrasser för de boende.





S E P T E M B E R

**FÖRSTA SPADTAGET
PÅ TRASTEN I BORÅS**

Efter nio års planering och flera tidskrävande överklaganden av detaljplanen vann slutligen bygglov för brf Trasten i Borås laga kraft. Första spadtaget för de 19 bostadsrättslägenheterna togs i september och under sensommaren 2017 planeras för inflyttning.



S E P T E M B E R

**FÖRSTA MARKANVISNINGEN I
STOCKHOLMSREGIONEN**

Järngrinden och Mjölback's Entreprenad har vunnit en markanvisning i Haninge kommun. Det vinnande förslaget, Blomstra, har utarbetats i samarbete med arkitektfirman Krook och Tjäder och innehåller cirka 200 lägenheter. 30 procent av bostäderna blir hyresrätter, resterande del bostadsrätter.

S E P T E M B E R

**PLANERINGEN FORTSÄTTER FÖR
PALLAS TOWER**

Det närmar sig slutet av den långa processen att få tillåtelse att bygga bostäder i höghuset i Pallas Tower. Problemet är att väggljud från riksväg 40 träffar huset och påverkar inomhusmiljön. Totalt planeras drygt 150 lägenheter i det 34 våningar höga huset.



O K T O B E R

**SAMARBETE MED GENOVA PROPERTY
GROUP I BORÅS**

Järngrinden har tillsammans med Genova Property Group förvärvat en stor fastighet på Bergsäter i Borås. Parterna planerar för att gemensamt rusta upp och vidareutveckla området, både när det gäller handel och bostäder. I den 13 500 kvm stora fastigheten finns idag Coop och Dollarstore som hyresgäster.

O K T O B E R

**SAMVERKANSAVTAL MED WÄSTBYGG
KRING FYRA BOSTADSPROJEKT**

Järngrinden Projektutveckling och Mjölback's Entreprenad har tecknat samverkansavtal med Wästbygg om byggnation av totalt 460 lägenheter och affären är värd cirka 650 miljoner kronor. Planerad byggstart för samtliga projekt är under 2017.



N O V E M B E R

**CERVERA OCH
ÅHLÉNS ÖPPNAR UPP**

Första delen av ombyggnaden av Pallashuset var klar i november. Lagom till julhandeln kunde Åhléns och Cervera öppna sina butiker, vilket uppskattades av både kunder och butiksägare. Båda kedjorna fanns i Pallashuset redan tidigare, men butikerna har nu fått annan utformning och placering.



Järngrinden 2016 i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Omsättningen för koncernen uppgick till 276,4 mkr (88,4). Vi redovisar ett resultat i koncernen på 50,9 mkr (25,3).
- Omsättningen i Fastighetsutvecklingen uppgick till 272,7 mkr (82,9) och redovisar ett resultat på 56,4 mkr (32,9). Skillnaden mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i värdepapper om sammanlagt -1,1 mkr (-6,1), goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr (-4,0).
- Under året förvärvades Coop-fastigheten på Bergsäter i Borås tillsammans med Genova Property Group. Fastigheten som är fullt uthyrd inrymmer idag Coop, Dollarstore, Hop n Bop. Fastigheten är på 13 500 kvm och den totala markytan är 39 000 kvm. Här finns goda förutsättningar för ytterligare kommersiella ytor men framför allt för bostäder.
- Under året såldes 182 st bostäder (55).
- Vid årsskiftet uppgick antalet möjliga byggrätter för bostäder i Järngrindens portfölj till 2 379 stycken (1 537).
- Vid årsskiftet pågick byggnation av Brf Pallastaket i Borås innehållande 40 stycken bostäder, ombyggnation i Pallas 1 Fastighets AB i Borås av de kommersiella handelsytorna omfattande cirka 10 000 kvm till en attraktiv galleria, Brf Ärlan i Ulricehamn om 12 bostäder, Brf Trasten i Borås om 19 lägenheter, Tegelbruket i Halmstad om 330 hyreslägenheter, Brf Brearedslyckan i Varberg om 77 lägenheter.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

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

Koncernen (tkr)	2016	2015	2014	2013*	2012
<i>Nettoomsättning (ackumulerat)</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	-	776 144	1 096 746
- fastighetsutveckling	272 677	83 079	108 049	237 955	30 625
- produktion vindkraft	3 671	5 332	1 023	-	-
Summa	276 348	88 411	109 072	1 014 099	1 127 371
<i>Resultat efter finansiella poster</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	-	19 337	50 653
- fastighetsutveckling	56 370	32 840	3 027	35 349	27 094
- produktion vindkraft	1 028	3 002	723	-	-
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 020	-4 527	-10 010
- försäljning andelar koncernföretag	-	-	-	78 080	132 483
- värdepappersrörelse	-1 100	-4 819	-2 944	1 165	-
- övrigt	-1 353	-1 736	-5 100	-6 593	-4 088
Summa	50 925	25 267	-8 314	122 811	196 132
<i>Balansomslutning</i>	646 348	429 787	408 503	452 111	895 088
Redovisat eget kapital	250 213	216 378	196 781	230 153	262 711
Antal anställda***	10	9	7	99	141
Soliditet %	39	50	48	51	29

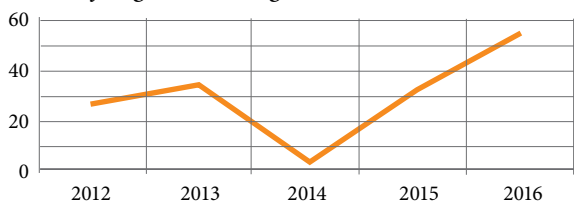
Nyckeltaldefinitioner se not 1.

* 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.

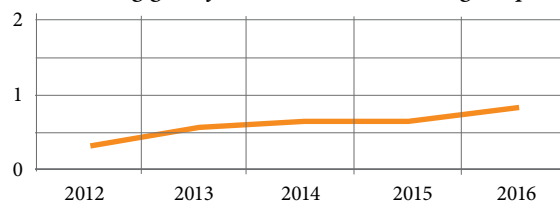
** Resultat samt omsättning från sålda bolag 2013 har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31 (se not 2)

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

Resultat fastighetsutveckling (mkr)



Skuldsättningsgrad (finansiella skulder-kassa/eget kapital)



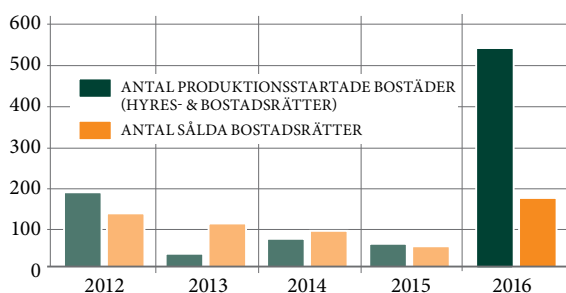


PROJEKTPORTFÖLJEN 2016-12-31

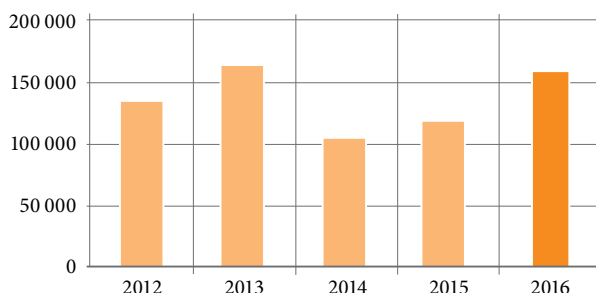
	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Totalt antal hr + br	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat försäljningsvärde (tkr)
<i>Projekt under byggnation</i>	136	330	466	30 070	9 957	1 612 158
Järngrindens nettoandel	78	330	408	25 389	4 979	1 195 340
<i>Projekt med detaljplan klar</i>	418	129	547	36 940	4 980	1 665 571
Järngrindens nettoandel	207	58	265	14 016	4 615	845 754
<i>Projekt med pågående detaljplanearbete</i>	1 041	325	1 366	73 562	660	3 086 511
Järngrindens nettoandel	582	163	745	41 874	330	1 732 705
Summa	1 595	784	2 845	140 573	15 597	6 364 240
Järngrindens andel	866	551	1 417	81 279	9 924	3 773 799
<i>Historik</i>						
Avslutade projekt över tiden	838	79	70 242	6 469	2 777 305	
Järngrindens nettoandel	496	26	40 179	3 828	1 612 396	

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

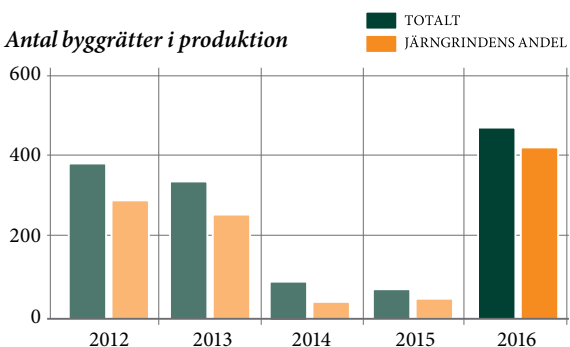
Antal produktionsstartade bostäder (hyres- & bostadsrätter) och antalet sålda bostäder i hel- och delägda projekt.



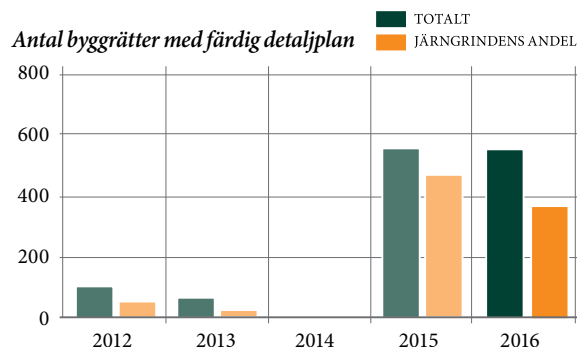
Totala projektportföljen i kvm.



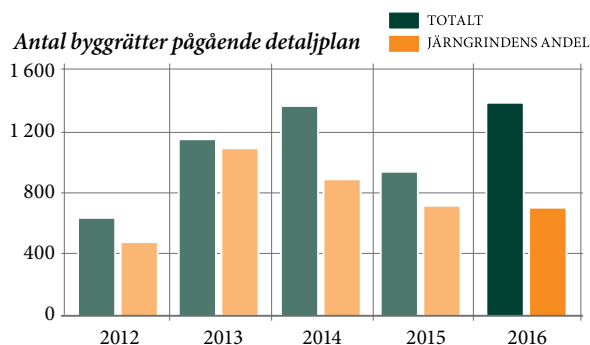
Antal byggrätter i produktion



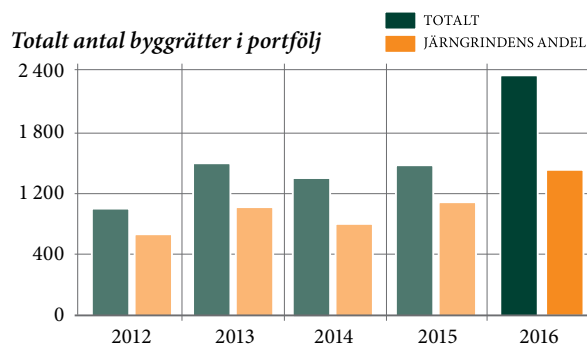
Antal byggrätter med färdig detaljplan



Antal byggrätter pågående detaljplan



Totalt antal byggrätter i portfölj

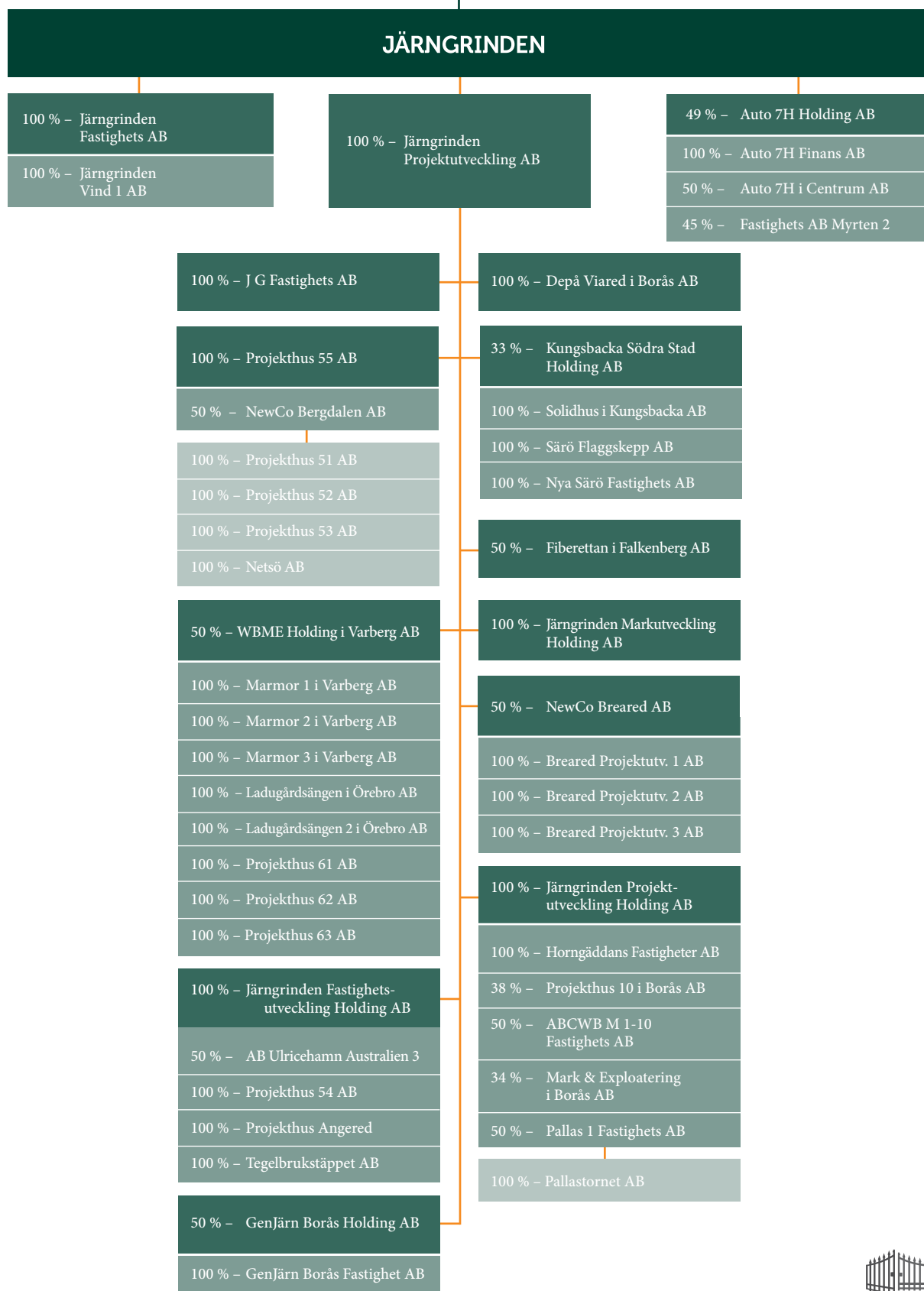




Koncernöversikt

Patrik Ivarson

2017-04-01





Projektstatus 2017-04-01

Under 2017 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 2017-04-01.

Projekt under byggnation och/eller försäljning

PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGGSTART	UNDER FÖRS./ UTHYRNING	UNDER PRODUKTION
PALLAS SHOPPING, Borås	-	-	11 000	50 %	2015	●	●
TRASTEN, Borås	19	-	-	100 %	2015	●	●
BREAREDSLYCKAN, etapp 1, Varberg	35	-	730	50 %	2016	●	●
BREAREDSLYCKAN, etapp 2, Varberg	42	-	-	50 %	2016	●	●
TEGELBRUKET 1, etapp 1-3, Halmstad	-	330	-	100 %	2016	●	●
GRIPEN, etapp 1, Örebro	84	-	-	50 %	2016	●	●
GRIPEN, etapp 2, Örebro	62	-	-	50 %	2016	●	●
SUMMA	242	330	11 730				
	572 LGH						

Projekt där Järngrinden äger fastighet eller har option, detaljplan klar

PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART	PLANLAGD FASTIGHET	BYGGLOV
ANGERED, Göteborg	19	-	-	100 %	2017	●	
MARMORLYCKAN, etapp 1, Varberg	69	25	-	50 %	2017	●	
MARMORLYCKAN, etapp 2, Varberg	22	66	-	50 %	2017	●	
NYA SÄRÖ, etapp 1, Kungsbacka	38	-	-	33 %	2017	●	
NYA SÄRÖ, etapp 2, Kungsbacka	30	38	-	33 %	2017	●	
GRIPEN, etapp 3, Örebro	94	-	-	50 %	2017	●	
TEGELBRUKET 2, livsm., Halmstad	-	-	1 870	100 %	2017	●	
TEGELBRUKET 3, förskola, Halmstad	-	-	1 360	100 %	2017	●	
TEGELBRUKET 4, övr. handel, Halmstad	-	-	1 020	100 %	2017	●	
SUMMA	272	129	5 000				
	401 LGH						

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

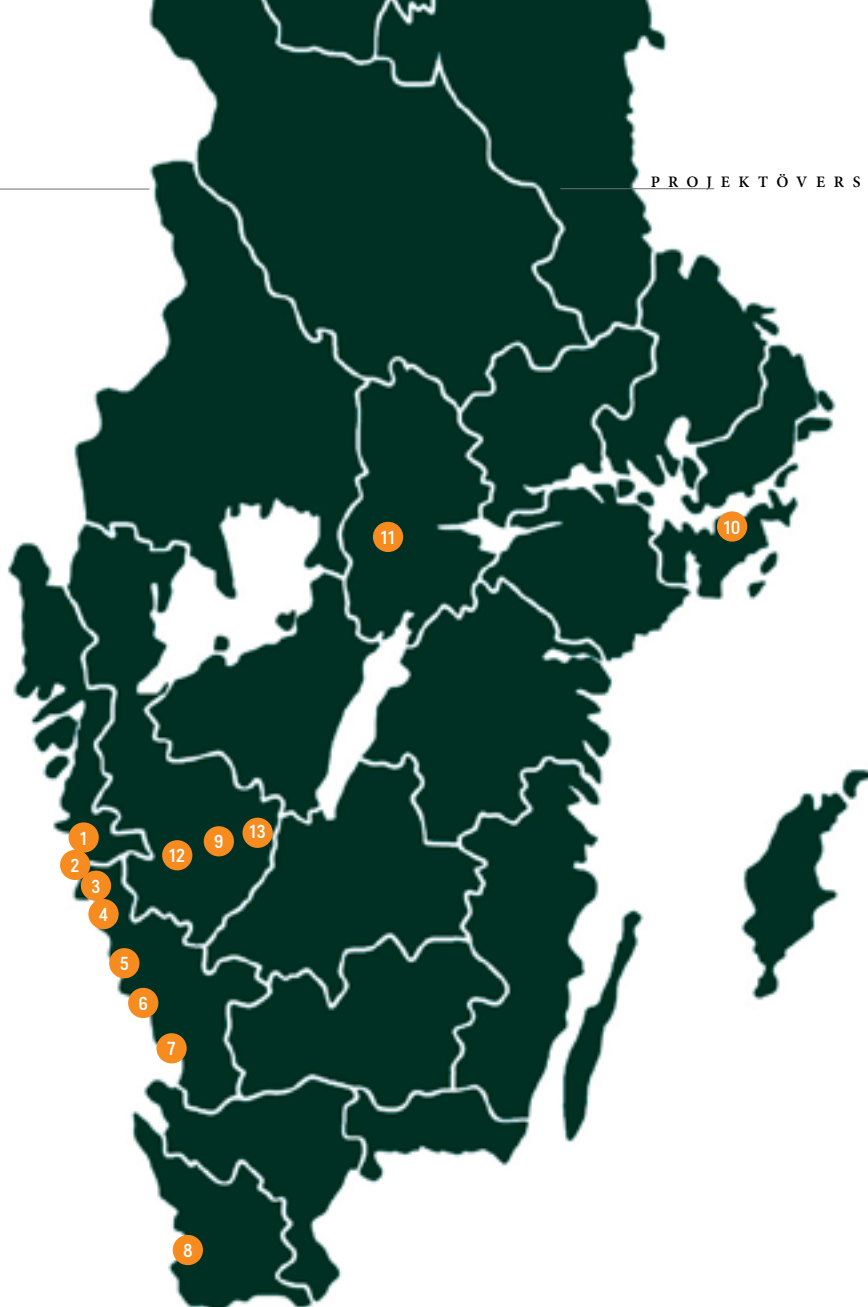
PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART	DETALJ- PLANARBETE	PÅGÅENDE VERKSAMHET
HÄSTHOVEN, Borås	52	-	-	100 %	2018	●	●
SATURNUS, Borås	45	-	-	100 %	2018	●	●
PALLAS TOWER, Borås	150	-	-	50 %	2018	●	
BERGDALEN, Borås	80	-	-	50 %	2018	●	
ÖSTRA KÅLLTORP, Göteborg	50	-	-	100 %	2018	●	
BLOMSTRA, Haninge	147	75	-	50 %	2018	●	
HUGIN, Borås	60	-	-	38 %	2019	●	
SÖDRA ÅSTRANDEN, Falkenberg	300	-	-	50 %	2019	●	●
AUSTRALIEN, Ulricehamn	22	-	-	50 %	2019	●	
DAMMKULLEVÄGEN, Borås	83	-	-	34 %	2019	●	
BJÄRRED CENTRUM, Bjärred	53	-	660	50 %	2019	●	
COOP, Borås	-	250	-	50 %	2019	●	●
BOGESUND, Ulricehamn	16	-	-	100 %	2020	●	
SUMMA	1 041	325	660				
	1 366 LGH						

SUMMA TOTALT	1 555	784					
	2 339 LGH		17 390 KVM				



Färdigställda projekt 2017-04-01

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	KOMMERSIELL YTA KVM	ÄGARANDEL	FÄRDIGSTÄLLT
PALLAS ROOF, Borås	40	-	-	50 %	2017
ÄRLAN, Ulricehamn	12	-	-	50 %	2017
ASPLYCKAN, Borås	60	-	-	50 %	2015
KOLIBRIN, Borås	14	-	-	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 3, Mölndal	28	-	94	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 2, Mölndal	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, Mölndal	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	878	79	6 469		
SUMMA TOTALT	957 LGH		6 469 KVM		



Järngrindens projektorter

1 Kungälv
EKLUNDEN

2 Göteborg
ANGERED
ÖSTRA KÅLLTORP

3 Mölndal
MATHILDEBERG

4 Kungsbacka
NYA SÄRÖ
SÖDERSTADEN

5 Varberg
BREAREDSLYCKAN
LORENSBERG
MARMORLYCKAN

6 Falkenberg
SÖDRA ÅSTRANDEN

7 Halmstad
TEGELBRUKET

8 Bjärred
BJÄRRED CENTRUM

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

10 Haninge
BLOMSTRA

11 Örebro
GRIPEN

12 Bollebygd
EKEN

13 Ulricehamn
AUSTRALIEN
BOGESUND
ÄRLAN



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.

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

Projekt
Fastighetsutv
**Kommersiellt/
kontor**


JÄRNGRINDEN

Fastighets-
förvaltning

Projekt
Fastighetsutveckling
Bostäder



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.



Vårt sociala ansvar

HAND IN HAND

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

Läs mer på handinhand.nu



UNCHR

UNHCR arbetar för att ge flyktingar en fristad, tak över huvudet och sjukvård. Järngrinden är med i Boråsinitiativet för hjälp till flyktingar – en organiserad, opolitisk och humanitär insats för att kunna ge substantiella bidrag till människor i nöd och på flykt.

Läs mer på fnflykting.se



NJURSTIFTELSEN

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

Läs mer på njurstiftelsen.se



IF ELFSBORG

Järngrinden har 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.

Läs mer på elfsborg.se



BORÅS BASKET

Borås Basket har en plats i mångas hjärtan och matcherna i Boråshallen bjuder alltid på action och högt tryck på läktaren. Vi delar passionen och stöder Borås Baskets väg framåt.

Läs mer på borasbasket.se

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







*Vi utvecklar bostäder
från idé till
verklighet*



JÄRNGRINDEN



Utvecklingens 5 faser:



Fas 1 - FÖRVÄRV

ANALYSERA ORTER

På vilka orter ska vi vara verksamma? Ett första steg innan vi satsar på förvärv eller att delta i markanvisningstävlingar är att genomföra en noggrann analys av orten och den lokala marknaden. Järngrinden har tidigare i första hand arbetat i Västsverige men under de senaste åren har vi sökt oss även till andra intressanta orter. Arbetet har varit framgångsrikt och vi har fått markanvisningar i Örebro, Stockholm och Lomma norr om Malmö. Nyligen fick vi även en direktanvisning i Södertälje.



SÖKA MARKANVISNINGAR

Ett ständigt pågående arbete är att hålla kontakt med kommunerna på de orter som vi identifierat som intressanta för oss. På så sätt får vi reda på hur de tänker kring framtida utbyggnad och vilka markanvisningar som är aktuella. Vi blir även regelbundet kontaktade även av privata aktörer som är intresserade av att samarbeta.



EGNA FÖRVÄRV

Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller befintliga fastigheter som har en god utvecklingspotential. I många av de fastigheter vi förvärvat finns en pågående verksamhet som genererar intäkter under tiden som arbete med detaljplan och övrig planering för den framtida utvecklingen pågår.



VÄLJA SAMARBETE ELLER ARBETA PÅ EGEN HAND

Utifrån hur tänkbara markanvisningar eller förvärvsmöjligheter ser ut bestämmer vi om vi ska söka samverkan med någon annan part eller inte. På Järngrinden ser vi stora fördelar med att arbeta tillsammans med andra starka partners, speciellt i lite större bostadsprojekt, för att dela på risker och möjligheter. Mjölby Entreprenad och Järngrinden har ett tätt och nära samarbete sedan mer än tio år tillbaka men Järngrinden arbetar även med flera andra aktörer.



LÄMNA IN TÄVLINGSBIDRAG

Efter granskning av kommunernas underlag väljer vi en lämplig arkitekt att samarbeta med när ett tävlingsbidrag till en markanvisningstävling ska tas fram. Vi har ett kontinuerligt och nära samarbete med några utvalda arkitektfirmor som vet vad vi vill åstadkomma och som även är duktiga på att omsätta kommunernas krav i kreativa lösningar.



F a s 2 – F Ö R B E R E D E L S E R

ARBETE MED DETALJPLAN

Efter en vunnen markanvisning eller ett fastighetsförvärv krävs i de allra flesta fall en ny detaljplan. I de flesta fall tar det arbetet flera år innan den nya planen är färdig. Vår arbetsinsats under planprocessen varierar från projekt till projekt men involverar mycket kontakter med den aktuella kommunen. Oftast behöver det ursprungliga förslaget delvis arbetas om för att kunna lotsas hela vägen in i mål.



BYGGLOV

När detaljplanen är klar är det dags att söka bygglov. Innan de slutliga bygglovshandlingarna tas fram handlar vi vanligtvis upp en byggtreprenör för projektet för att kunna samarbeta med det företaget i bygglovsprocessen.



SÖKA FINANSIERING

Innan ett projekt kan påbörjas måste finansieringen av byggnationen vara klar. Tack vare alla våra fina referensprojekt och en god egen ekonomi har vi hittills inte haft några problem med finansiering. Ofta finansierar vi markförvärvet själva och söker extern finansiering till själva byggnationen. Normalt ska drygt hälften av lägenheterna vara sålda innan vi inleder byggnationen. Optimalt är om de projekt som pågår parallellt 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.



BILDA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Alla Järngrindens projekt placeras i egna bolag som sedan avyttras till respektive bostadsrättsförening så snart denna är bildad. Fram tills husen är klara och en styrelse valts bland de boende ansvarar Helgusgruppens revisionsbyrå i Borås för all löpande redovisning i respektive förening. Målet är alltid att ge bostadsrättsföreningen bästa möjliga förutsättningar när vi lämnar över det praktiska arbetet med fastighetsdriften till de boende.



UPPRÄTTA EKONOMISK PLAN

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 som skyddar lägenhetsköparnas inbetalda handpenning under byggtiden.



F a s 3 - F Ö R S Ä L J N I N G

TRYCKSAKER OCH WEBBPLATS

Vid nyproduktion av bostadsrätter inleds arbetet med införsäljningen långt innan lägenheterna är klara för inflyttning. När intressenterna inte kan titta på den färdiga bostaden är kraven desto högre på det presentationsmaterial som tas fram.



VISUALISERINGAR

Den information och de visualiseringar vi tar fram måste vara så tydliga och verklighetsnära som möjligt så att kunden blir nöjd och allra helst känner att det slutliga resultatet överträffar förväntningarna.



INTRESSEANMÄLNINGAR

Genom att erbjuda möjlighet att lämna en intresseanmälan i förväg har vi en god uppfattning om intresset för ett specifikt bostadskvarter långt innan säljstart. Intresseanmälningarna ger oss även möjlighet att skicka löpande information och marknadsföra lägenheterna inför säljstart.



ENGAGERA MÄKLARE

Lägenheterna säljs via lokala mäklare som väljs ut med omsorg. De ska vara engagerade och pålästa och kunna förmedla Järngrindens vision på ett positivt sätt till köparna.



SÄLJSTART AV LÄGENHETER

Alla nya projekt presenteras på Järngrindens webbplats så snart markanvisningar eller förvärv är klara. Oftast har de därför exponerats under relativt lång tid innan försäljningen inleds.



F a s 4 – B Y G G N A T I O N

BYGGSTART

Så snart försäljningen uppnått de mål vi satt upp som minimigräns planeras för byggstart tillsammans med den utvalde byggtreprenören.



FÖRSTA SPADTAG

Ett officiellt första spadtag tas dit både lägenhetsköpare och andra som är involverade i projektet bjuds in och sedan sätts arbetet igång.



TILLVALSBESTÄLLNINGAR

Lägenhetsköparna erbjuds att göra olika tillval i sina lägenheter. Järngrinden har som standard en genomgående hög kvalitet på utrustning och ytskikt men de flesta vill sätta sin egen prägel på bostaden. Färgnyans på väggarna alternativt tapet, andra köksluckor och bänkskivor samt vitvaror är de vanligaste valen som görs. För alla tillval finns en tidsgräns som är kopplad till när aktuella moment ska genomföras på byggarbetsplatsen.



BYGGARBETET

Själva byggarbetet pågår oftast i mer än ett år. För att säkerställa att kvalitet och tidsplaner hålls följs byggarbetet av Järngrindens projektledare som övervakar arbetet på nära håll och tillsammans med byggtreprenörens platschef löpande löser de frågor som uppstår under byggarbetet.



BESÖK PÅ ARBETSPLATSEN

När både hus och lägenheter börjar se färdiga ut bjuder vi in lägenhetsköparna till en visning. Det är första tillfället att bekanta sig med den nya bostaden på riktigt.



F a s 5 – I N F L Y T T N I N G

BESIKTNING

När huset är färdigbyggt, men innan inflyttning sker, görs en slutbesiktning av en opartisk besiktningsman som bedömer om allt är utfört enligt det avtal som finns mellan bostadsrättsföreningen och Järngrinden.



INFLYTTNING

Till slut är det äntligen dags att flytta in i lägenheterna. Bostadskvarterets storlek avgör under hur många dagar som inflyttningen fördelas över. Alla ska ha möjlighet till hisstid och det får inte bli för många släpkärror som ska samsas om utrymmet utanför porten.



HANTVERKSHJÄLP

Alla som vill får även tillgång till hantverkshjälp under några timmar. Gardinstänger, lampor och hyllor kan därmed komma på plats på ett professionellt och säkert sätt.



NY STYRELSE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLJS

Vid den första årsstämmen i bostadsrättsföreningen väljs en ny styrelse bland de boende. Interimsstyrelsen, som varit verksam under byggtiden, lämnar över ansvaret för fastigheten till föreningen.



OSÅLDA LÄGENHETER BELASTAR INTE FÖRENINGEN

Om någon lägenhet inte är såld när det är dags för inflyttning i huset tar Järngrinden fullt ansvar för dessa kostnader. Vi betalar månadsavgiften och fortsätter även med ett aktivt försäljningsarbete tills alla lägenheter är sålda och de boende har flyttat in.



GARANTIER OCH FÖRSÄKRINGAR

Efter att slutbesiktningen är godkänd påbörjas en tvåårig garantitid. Garantitiden är en viktig säkerhet för föreningen eftersom det finns vissa typer av fel som inte alltid framkommer vid slutbesiktningen. Under garantitiden åtgärdas betydande fel direkt. Andra, som inte medför några direkta inskränkningar i boendet, åtgärdas efter den garantibesiktning som sker när garantitiden löper ut. Slutligen finns också en lagstadgad byggförsäkring som gäller i tio år efter att huset färdigställts.



JÄRNGRINDEN



TEMA TEGELBRUKET

Tegelbruket i Halmstad





Ett spadtag blir tre nya höghus

Fredagen den 16 september 2016 togs det första spadtaget för Tegelbruket med 330 hyresrätter i Halmstad. Spadtaget togs gemensamt av Jan Edlund, vd för byggentreprenören Tornstaden, Patrik Ivarson, vd för Järngrinden, Henrik Oretorp (C), kommunalråd i Halmstad, och Jan Wallberg, vd för Gekås.

Spadtaget markerade också slutet på nästan fem års planeringsarbete för att omvandla det slitna Tegelbruksområdet till en attraktiv stadsdel med en boendemiljö utöver det vanliga.



Tegelbruket i Halmstad

TEGELBRUKET HUS C

Antal lägenheter: 110 hyresrättslägenheter med 1–4 rok

Byggstart: 2016

Inflyttning: Första kvartalet 2019

Järngrinden & Gekås

Järngrinden förvärvade området 2012 och en långdragen process kring detaljplan och därefter bygglov inleddes. Ungefär halvvägs genom den resan påbörjades ett samarbete kring projektet mellan Järngrinden och Gekås, initierat av bolagens gemensamme styrelseordförande. Gekås sökte en långsiktig och trygg kapitalplacering som passade in i företagets profil. Där kändes den lokala samhällsnyttan i form av hyresrätter i närområdet som ett bra alternativ.

Intresset från Gekås gav oss möjlighet att tänka om kring utformningen av Tegelbruket, vilket resulterade i att 250 bostadsrätter i stället blev 330 hyresrätter.

Vi bygger på höjden

Tegelbruket kommer att bestå av tre hus som vardera blir 16 våningar (53 meter) höga. I området byggs också kommersiella ytor på sammanlagt 5 000 kvm. Dessa är avsedda för butiker och förskola.

**TEGELBRUKET HUS B****Antal lägenheter:** 110 hyresrättslägenheter med 1–4 rok**Byggstart:** 2015**Inflyttning:** Tredje kvartalet 2018**TEGELBRUKET HUS A****Antal lägenheter:** 110 hyresrättslägenheter med 1–4 rok**Byggstart:** 2015**Inflyttning:** Första kvartalet 2018

Tre höga hus som kommer att synas på långt håll kräver stor omsorg om utformningen. När de dessutom, som i det här fallet, ligger vid infarten till Halmstad känns det självklart att lägga lite extra tid och kraft på att skapa en landmärke som väcker positiv uppmärksamhet. För att rita Tegelbruket anlätades därför Magnus Månsson på arkitektfirman Semrén & Månsson. Han är en välkänd arkitekt som är duktig på att kombinera en attraktiv utsida med en funktionell insida. Just de kvaliteter vi letade efter för att sätta rätt prägel på Tegelbruket.

Eftersom det är hyresrätter som byggs har vi varit angelägna om att hålla kostnaderna på rätt nivå men ändå ge Tegelbruket en tydlig identitet och höga boendekvaliteter. Högst upp på varje hus byggs två takterrasser på sammanlagt 200 kvm som kan användas gemensamt av alla som bor i huset. Det är ett exempel på mervärden för de boende. Ett annat är de generösa balkonger som alla lägenheterna får. Alla lägenheter får också välutrustade kök samt egen tvättmaskin och torktumlare.



Strålande utsikter för alla



Erfaren byggtreprenör

Vid upphandlingen av en byggtreprenör lade vi stor vikt vid förmågan att hantera ett projekt av den här storleken. Valet föll på Byggnads AB Tornstaden i Göteborg.

Samarbetet har fungerat bra från första stund och arbetet har pågått i ett högt tempo sedan byggstarten hösten 2016. När detta skrivs under våren 2017 är stommen till de två första husen uppe i sin fulla höjd och hus nummer tre på god väg.

Gekås äger och förvaltar

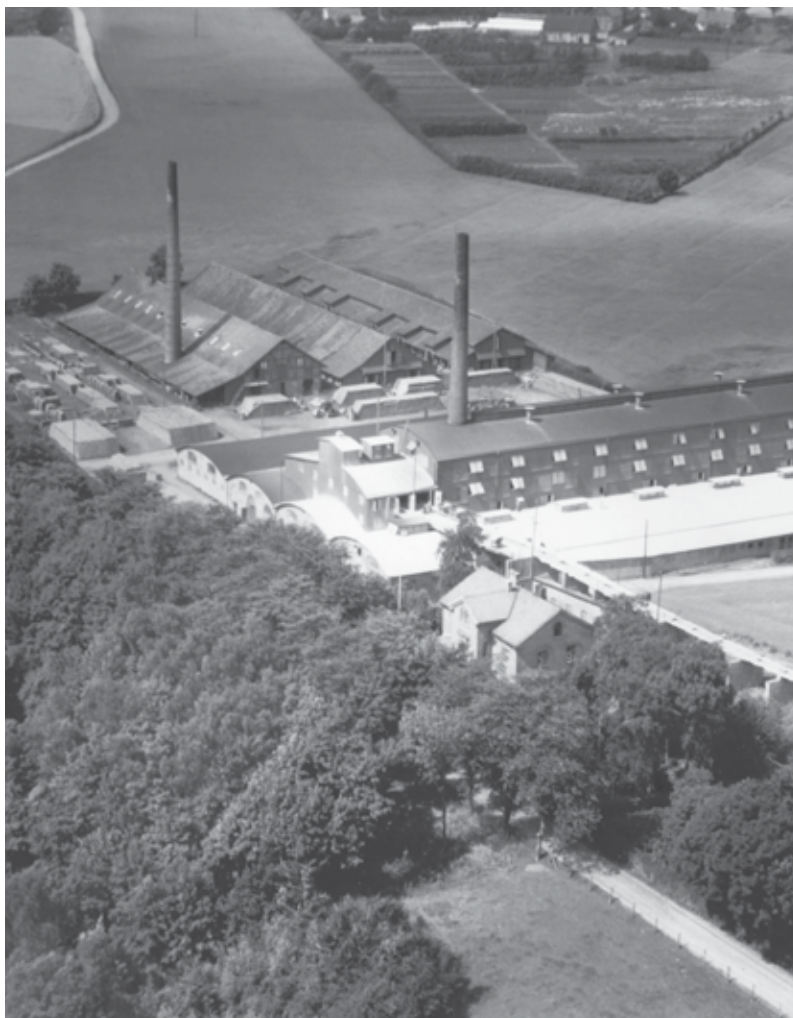
När bostäderna är färdigbyggda och uthyrda kommer Gekås att ta över förvaltning och ägande av fastigheterna. Tegelbruket är Gekås första projekt som bostadsbolag men de har i början av 2017 även påbörjat ytterligare hyresrätter i Falkenberg.

Lokal mäklare ansvarar för uthyrningen

För arbetet med uthyrningen har vi valt ett något annorlunda tillvägagångssätt. Samarbetsavtal har tecknats med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Halmstad, eftersom vi ser ett värde i att intressenter bemöts med samma engagemang och servicenivå som vid försäljning av bostadsrätter. Med en lokal mäklare som samarbetspartner har vi även fått värdefull information om bostadsmarknaden i Halmstad som helhet.

Uthyrningen till det första av de tre husen inleds i maj 2017 och inflyttningen är planerad till det första kvartalet 2018. Förhandsintresset har varit mycket stort med över 2 000 registrerade intresseanmälningar.

Inflyttning i det andra huset är planerad till tredje kvartalet 2018 och i det tredje huset första kvartalet 2019.



Tegelbrukets historia

1823 grundade Isak Reinhold Wallberg ett färgeri i Halmstad. Efter en tid började han också tillverka militärkläder. Verksamheten gick bra och för att kunna fortsätta växa ville han bygga en ny fabrik. Och till den behövdes tegel.

Slottsmöllan kallades området norr om Halmstad där den nya fabriken skulle byggas. Vid det här laget hade Isak Reinhold Wallbergs båda söner tagit över verksamheten och de tyckte att de kunde tillverka teglet själva. Sagt och gjort. De byggde en tegelugn och tog upp en lertäkt. Och när de byggt sin egen fabrik fortsatte de att tillverka tegel åt andra. Det röda Slottsmölleteglet blev snabbt eftertraktat och användes till många hus i Halmstad. Vattenfallet i intilliggande Nissan fungerade både som kraftkälla och gav elkraft till tegelfabriken.

Verksamheten utvecklades och fortsatte under 1900-talet. Tegel levererades till många stora byggen runt om i Sverige. Till exempel är Engelbrektskyrkan i Stockholm, Sahlgrenska sjukhuset i Göteborg och Berga Slott i Västerhaninge alla byggda av Slottsmölletegel. 1962 köptes fabriken av Heby Tegolverk. Efter ett antal förlusttyngda år och olika ägarbyten lades tegelfabriken slutligen ner 1994.

Nu har det gamla Tegelbruket rivits. I stället tar en ny epok vid där den gamla slutar – bruksmiljö blir bostadsmiljö. Samtidigt kommer Tegelbruket att leva vidare, dels genom namnet och dels genom att en del byggnader bevaras.





Utökat samarbete *tryggar produktionen*

Sommaren 2016 tecknades ett entreprenadavtal med Wästbygg för de 35 lägenheterna i etapp ett av Brearedslyckan i Varberg. Under hösten beslutade vi oss för att utöka samarbetet till att omfatta ytterligare bostadsområden. Närmare bestämt etapp två av Brearedslyckan samt etapp ett och två av Marmorlyckan i Varberg, Särö Centrum i Kungälv och de två första etapperna av Gripen i Örebro – totalt 460 lägenheter. Samtliga dessa bostadsprojekt samäggs med Mjölby Entreprenad och ska produktionsstartas under 2017.

Med många stora parallella projekt i produktionsfas är det en styrka att vi är tre kompetenta företag som gemensamt ansvarar för ett lyckat slutresultat. Närheten mellan de tre projekten på Västkusten gör att vi även ser möjligheter till samordning av resurser.

Först ut är Brearedslyckan

Etapp ett av Brearedslyckan inleddes efter semestern 2016. Punkthuset är uppe i sin fulla höjd och ska vara klart för inflyttning i slutet av 2017.

Markarbetena för etapp två inleddes i början av 2017. 42 lägenheter ska byggas och där har plattan gjutits under våren 2017.

Från vänster Andreas Litzell, Magnus Landén och Christina Andersson, alla Wästbygg, Magnus Ivarsson, Mjölby Entreprenad, Ulf Lindblad, Järngrinden och Peter Karlsson, Wästbygg.





”

Det är en styrka att vi är tre kompetenta företag som gemensamt ansvarar för ett lyckat slutresultat.

– Vi tycker att det är oerhört positivt att Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad valt att teckna ett avtal av den här omfattningen med oss. Dels ur affärssynpunkt givetvis men också för att det ger oss en möjlighet att kunna planera långsiktigt för vår bostadsorganisation. De här projekten, i kombination med de övriga bostadsprojekt vi har i produktion i regionen, innebär att Västbygg blir en attraktiv samarbetspartner för underentreprenörer och leverantörer. I nuvarande konjunkturläge för byggbranschen är det en stor fördel i upphandlingar liksom när underentreprenörer och leverantörer fördelar sina resurser, säger Magnus Landén, affärschef bostad på Västbygg region Väst.

Även från Järngrindens sida ser vi stora fördelar med att välja en enda byggtreprenör som utförare för flera projekt. Utöver de synergieffekter som uppstår i projekten blir det mer rationellt för oss med färre externa parter att driva arbetet tillsammans med.

– Dessutom vet Västbygg vad vi vill åstadkomma och vi vet att de har rätt kompetens för att uppföra fina bostäder åt våra kunder, konstaterar Patrik Ivarson, vd på Järngrinden.



Pågående projekt



Just nu pågår och planeras flera byggprojekt på olika håll i landet. På de följande sidorna kan du läsa mer om våra pågående nybyggnadsprojekt.



PALLAS ROOF

BORÅS

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

Lägenheterna har en genomgående hög standard både när det gäller ytskikt och utrustning. Dessutom har varje lägenhet en stor och rymlig balkong. När försäljningsarbetet inleddes i september 2015 var intresset stort. På bara några veckor såldes alla lägenheter vilket överträffade alla förväntningar. Inflyttning skedde i februari 2017.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 40 bostadsrätter

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter och Tengbom Arkitekter

Projektägare: Järngrinden 50 % och Cerner Fastigheter 50 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: BRA Bygg







PALLAS SHOPPING

BORÅS

En modern galleria, fylld med köplust

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 Cernera.

Pallashuset byggdes ursprungligen som ett Domusvaruhus och stod klart 1971. Vi är nu inne i slutfasen av en total upprustning och ombyggnad av Pallashuset. Med en helt ny planlösning som öppnar upp fastigheten i alla riktningar skapas en attraktiv och luftig galleria.

Butiksytan omfattar 11 000 kvm. Två hyresgäster, Åhléns och Cervera, flyttade in i sina lokaler i slutet av 2016. Övriga hyresgäster – H&M, Joel Jolina, Rituals, Hjärterum samt en restaurang – flyttar in successivt under våren och hösten 2017.

Även parkeringsdäcken i Pallashuset med 380 p-platser har renoverats och öppnade igen den 31 januari 2017. Drift och service sköts av en extern operatör som bland annat satsat på en bemannad servicedisk med parkeringsvärd under de tider på dygnet när p-huset är som mest besökt.

PROJEKTFAKTA

Butiksytor: ca 8 400 kvm

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter och Tengbom Arkitekter

Projektägare: Järngrinden 50 % och Cernera Fastigheter 50 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: BRA Bygg







PALLAS OFFICE

BORÅS

Den sista etappen av ombyggnaden av Pallasfastigheten är en kontorsdel på ca 2.600 kvm och ska vara klar för inflyttning i slutet av 2017. Här bygger vi moderna, ljusa lokaler för hyresgäster i ett mycket attraktivt läge.

PROJEKTFAKTA

Kontorsytor: ca 2 600 kvm

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter
och Tengbom Arkitekter

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Cernera Fastigheter 50 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: BRA Bygg







BORÅS

Eftersom hela Pallasfastigheten är något av ett flaggskepp för Järngrindens verksamhet känns det självklart att vårt kontor ska vara här. Vi ser fram emot att få flytta in i lokaler som vi själva utformat och som därmed blir helt anpassade till vår organisation och vår verksamhet. Med fokus på design och kvalitet vill vi skapa en harmonisk arbetsmiljö för våra medarbetare och en kreativ mötesplats för kunder och samarbetspartners.

Som grannar får vi IT-företaget Woocode och den internetbaserade nischbanken TF bank. Woocode arbetar med skräddarsydda IT-lösningar och har ett femtontal anställda. TF Bank lämnar lokaler på Viared strax utanför Borås för att flytta in till centrum med sina 45 anställda.







Tegelbruket i Halmstad

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart byggstartades 330 hyresrätter under 2016. Projektet har flyttats framåt i tiden jämfört med vad som ursprungligen planerades på grund av förseningar i bygglovsprocessen.

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 5 000 kvm kommersiella ytor för förskola, livsmedelsbutik och annan närservice.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 330 hyresrätter

Kommersiella ytor: 5 000 kvm

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggstart: 2016

Byggentreprenör: Tornstaden







ÖREBRO *Gripen etapp I & II*

Järngrinden och Mjölback's Entreprenad har vunnit en markanvisningstävling i Örebro i området Södra Ladugårdsängen. Här kommer vi att bygga 146 lägenheter i två etapper.

Utvecklingen av Södra Ladugårdsängen påbörjades 1992 i samband med bostadsmässan Bo92. Redan då planerades för ett hållbart bostadsområde med en hög miljöprofil. Samma tankar präglar nu vårt arbete med den fortsatta utvecklingen av området.

Försäljningen av de 84 lägenheterna i etapp ett påbörjades våren 2016 och huvuddelen är sålda. Byggstart sker under 2017.

Etapp två består av 62 bostadsrätter och kommer att byggas parallellt med etapp ett. Försäljningen inleddes under hösten 2016 och ett fåtal osålda lägenheter finns fortfarande kvar.

PROJEKTFAKTA GRIPEN I

Antal lägenheter: 84 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölback's Entreprenad 50 %

Byggstart: 2017

Byggentreprenör: Wästbygg





PROJEKTFAKTA GRIPEN II

Antal lägenheter: 62 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

Byggstart: 2017

Byggentreprenör: Wästbygg



BORÅS

Trasten

I ett äldre bostadsområde i Villastaden i Borås byggs 19 rymliga bostadsrättslägenheter i kvarteret Trasten. Efter flera överklaganden under planprocessen har vi fått skjuta fram projektstarten, men under hösten 2015 inleddes rivningsarbetet av de tidigare byggnaderna och våren 2016 påbörjas byggandet.

Det centrala men ändå lugna läget är attraktivt liksom den höga kvaliteten på bostäderna. När försäljningen inleddes i slutet av 2015 såldes huvuddelen av lägenheterna på några få dagar.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 19 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggstart: 2016

Byggentreprenör: Wästbygg





VARBERG *Brearedslyckan I*

Strax utanför Varbergs centrum, nära havet, byggs Brearedslyckan i två etapper. Området ligger i direkt anslutning till Marmorlyckan, där Järngrinden och Mjöbäck planerar för ytterligare byggnation.

Etapp ett består av ett punkthus vid Breareds torg med 35 lägenheter. Brearedslyckans första etapp sålstartades i februari 2016 och samtliga lägenheter är sålda. Byggstart skedde under sommaren 2016.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 35 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 % och Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Byggstart: 2016

Byggentreprenör: Wästbygg





VARBERG
Brearedslyckan II

Sommaren 2016 påbörjades försäljningen av de 42 lägenheterna i etapp två och även där är alla lägenheter sålda.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 42 bostadsrätter
Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg
Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjöbäcks Entreprenad 50 %
Byggstart: 2017
Byggentreprenör: Wästbygg



Kommande projekt



Här hittar du våra kommande projekt inom nyproduktion som just nu planeras. Projekten omfattar allt från spektakulära byggnader på höjden till mindre naturnära bostadsområden och förtätningsprojekt. Läs mer om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen på vår hemsida.



PALLAS TOWER

BORÅS

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: ca 150 bostadsrätter
Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter
Tengbom Arkitekter
Projektägare: Järngrinden 50 %
och Cerner Fastigheter 50 %
Planerad byggstart: 2018

Mitt i centrala Borås pågår förvandlingen av Pallashuset till ett modernt köpcentrum kompletterat med 40 spännande takbostäder. Samtidigt pågår arbetet med den intilliggande tornbyggnaden – Pallas Tower – som med 34 våningar och drygt 150 bostäder blir en imponerande profilbyggnad för hela Borås. Pallas Tower ritas av en välkänd svensk arkitektbyrå, Tengbom Arkitekter, och lägenheterna anpassas till ett modernt helhetstänkande där funktion, material och utsikt är självklara och viktiga delar.

Lägenheterna planeras för att maximera utsikten över Borås centrala delar, Viskan och Stadsparken, som ligger alldeles intill. De fina vyerna och närheten till vatten, grönska och himmel är tillsammans med det unika, centrala läget och bra parkeringsmöjligheter några av de starkaste skälen till att flytta till Pallas Tower.

Grunden är gjuten i samband med ombyggnaden av Pallasfastigheten. Detaljplanen beräknas bli klar under våren 2017 och säljstart av lägenheterna planeras till senhösten 2017.







VARBERG *Marmorlyckan I & II*

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

Färdigbyggt kommer kvarteret att innehålla ca 182 lägenheter fördelade på bostäder såväl av radhus typ 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. Marmorlyckan byggs i två etapper.

Detaljplanarbetet 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 järnvägen utreddes. I juni 2016 vann den nya detaljplanen laga kraft och vi planerar för säljstart under hösten 2017. Marmorlyckan genomförs i samarbete med Mjögäcks Entreprenad.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 91 bostadsrätter och 91 hyresrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 % och Mjögäcks Entreprenad 50 %

Byggstart: 2017

Byggentreprenör: Wästbygg





KUNGSBACKA

Nya Särö

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 kommer att bygga 108 lägenheter, fördelat på bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen är klar och vi planerar för säljstart av bostadsrätterna under våren 2017.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 68 bostadsrätter och 40 hyresrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 1/3, Mjölåbåks Entreprenad 1/3, Hundra fastigheter 1/6 och Kosen 1/6

Byggstart: 2017

Byggentreprenör: Wästbygg





Bergdalen

BORÅS

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Därefter förvärvades tre grannfastigheter under 2014 och ytterligare en 2016. 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. Detaljplanearbetet pågår.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 80 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2018





GÖTEBORG *Angered*

Järngrinden har sedan flera år tillbaka option på marktilldelning för bostadsbyggande i Angered i Göteborg. I Angeredsprojektet – som genomförs i samverkan med flera byggaktörer – planerar Järngrinden för 19 radhus. Byggstart planeras 2017.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 19 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Planerad byggstart: 2017



GÖTEBORG *Östra Kålltorp*

Järngrinden har även option på marktilldelning för bostadsbyggande i Östra Kålltorp i Göteborg där det planeras för 50 bostäder. Planerad byggstart 2018.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 50 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Planerad byggstart: 2018





ÖREBRO *Gripen etapp 3*

Järngrinden och Mjölback's Entreprenad har vunnit ytterligare en markanvisningstävling på Södra Ladugårdsängen i Örebro. Utöver de 146 lägenheter som byggstartas under 2017 kommer vi i en tredje etapp att bygga 94 bostadsrätter med trolig byggstart under 2018.

I kvarteret planeras också för kommersiella ytor i form av mindre butiker, caféer och liknande småskalig verksamhet som med ett bra läge bidrar till att skapa ett levande kvarter.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 94 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölback's Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2018





HANDEN *Blomstra*

I Handen har Järngrinden och samarbetspartnern Mjölåbåks Entreprenad vunnit en markanvisning för kvarteret Blomstra med drygt 200 boståder intill Gamla Nynåsvågen. I kvarteret blandas såvål upplåtelseformer som lågenhetsstorlekar för att mta de skiftande behov som finns på bostadsmarknaden. Bostadsområdet anpassas till en urban, hållbar livsstil med naturliga träffpunkter fr de boende och goda förutsättningar för att minimera bilanvändandet. Bland annat planeras för möjlighet till odling både i växthus och utomhus samt ett cykelkk. Det finns även ett antal lågenheter fr trygghetsboende med tillhörande gemensamma utrymmen.

Handen ligger i Haninge kommun, 20 kilometer söder om Stockholm. Det är ett expansivt område med goda kommunikationer, kulturhus och utbildningscentra med såvål gymnasium som KTH-utbildningar. Här finns också ett köpcentrum med över 100 butiker, restauranger och annan service.



PROJEKTFAKTA

Antal lågenheter:

147 bostadsrätter
och 75 hyresrätter

Arkitekt: Krook och Tjäder

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjbåks Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2018





BORÅS *Saturnus*

Med det lyckade resultatet från Pallasfastigheten i ryggen utvecklar Järngrinden nu kvarteret Saturnus med totalt 45 bostadsrätter. Bostäderna byggs ovanpå det befintliga kontorshuset i centrala Borås. Förutom spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge erbjuder bostäderna i Saturnus en härlig utsikt från balkonger och terrasser samt närhet till stadens hela utbud.

Vid planeringen av Saturnushuset har arkitekten inspirerats av klassiska industribyggnader i New York som byggts om till trendiga bostäder.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 45 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %





BORÅS *Hästhoven*

Sedan flera år tillbaka äger vi en tomt på stadsdelen Bergsäter 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 utredningar om buller och geotekniska förutsättningar har genomförts.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 52 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %



BORÅS *Hugin*

Detaljplanearbetet pågår för att bygga 60 lägenheter på en parkeringsplats i kvarteret Hugin mitt i Borås. Utredningar kring buller och geoteknik har utförts liksom förundersökningar för att förvissa oss om att byggplanerna är genomförbara. Hugin är ett samverkansprojekt med Cernera och Jofast.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 60 bostadsrätter

Arkitekt: Tengbom Arkitekter

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





BORÅS *Gulmåran*

Järngrinden har tillsammans med Genova Property Group förvärvat en fastighet i kvarteret Gulmåran på Bergsåter i Borås. Parterna planerar för att rusta upp och vidareutveckla området, både när det gäller handel och bostäder. Idag är bland annat Coop och Dollarstore hyresgäster i fastigheten

Fastigheten är på 13 500 kvm och den totala markytan är 39 000 kvm. Här finns goda förutsättningar för ytterligare kommersiella ytor men framför allt för bostäder. Läget är mycket bra med gångavstånd till centrala Borås samt bra kommunikationer till området.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: ca 250

Kommersiella ytor: ca 13 500 kvm

Arkitekt: Krook & Tjäder

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Genova Property Group 50 %



FALKENBERG *Södra Åstranden*

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.

Ändringarna i den kommande detaljplanen kan innebära ett tillstånd att projektera och bygga cirka 1 000 bostäder på Södra Åstranden. Av dessa planerar Järngrinden att bygga 300 bostäder tillsammans med vår samarbetspartner Ekängengruppen och därefter eventuellt överlåta resterande byggrätter på externa intressenter.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 300 bostadsrätter

Arkitekt: Niels Torp Arkitekter, Oslo

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Ekängengruppen 50 %





Bjärred Centrum

Järngrinden och Mjöbäcks Entreprenad har fått en markanvisning i Bjärreds centrum, strax norr om Malmö. Projektet omfattar ett halvcirkelformat hus runt centrumtorget kompletterat med radhus på andra sidan gatan. Totalt planeras för 53 lägenheter samt lokaler för café, restaurang och butiker. Området får en grön profil med bland annat sedumtak och solceller.

Genom att bygga både lägenheter och radhus möter vi det behov som finns av olika typer av bostäder, och det blir en naturlig blandning av yngre, äldre och barnfamiljer som flyttar in. Projektet är Mjöbäcks Entreprenads och Järngrindens första gemensamma projekt i Skåne.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 53 lägenheter och radhus

Arkitekt: Krook & Tjäder, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2018





HALMSTAD

Tegelbruket II

I direkt anslutning till det område där vi nu påbörjar byggandet av 330 hyresrätter har Järngrinden förvärvat ytterligare 100 000 kvm mark. Här planerar vi för ytterligare bostäder. Begäran om ändring av detaljplan är inlämnad.

PROJEKTFAKTA

Projektägare: Järngrinden 100 %,

BRÄMHULT

Dammkullevägen

På Dammkullevägen i nära anslutning till gamla Brämhult planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid byggnation av 83 radhus/villor.

PROJEKTFAKTA

Antal bostäder: 83 lägenheter

Projektägare: Järngrinden 1/3,
HusArvid 1/3 och Exander Holding 1/3

ULRICEHAMN

Australien

Detaljplanearbete pågår för kvarteret Australien i Ulricehamn. Här planerar Järngrinden och Stadsporten för 22 lägenheter samt en kommersiell del. Detaljplanearbete pågår.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 22 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Stadsporten 50 %,

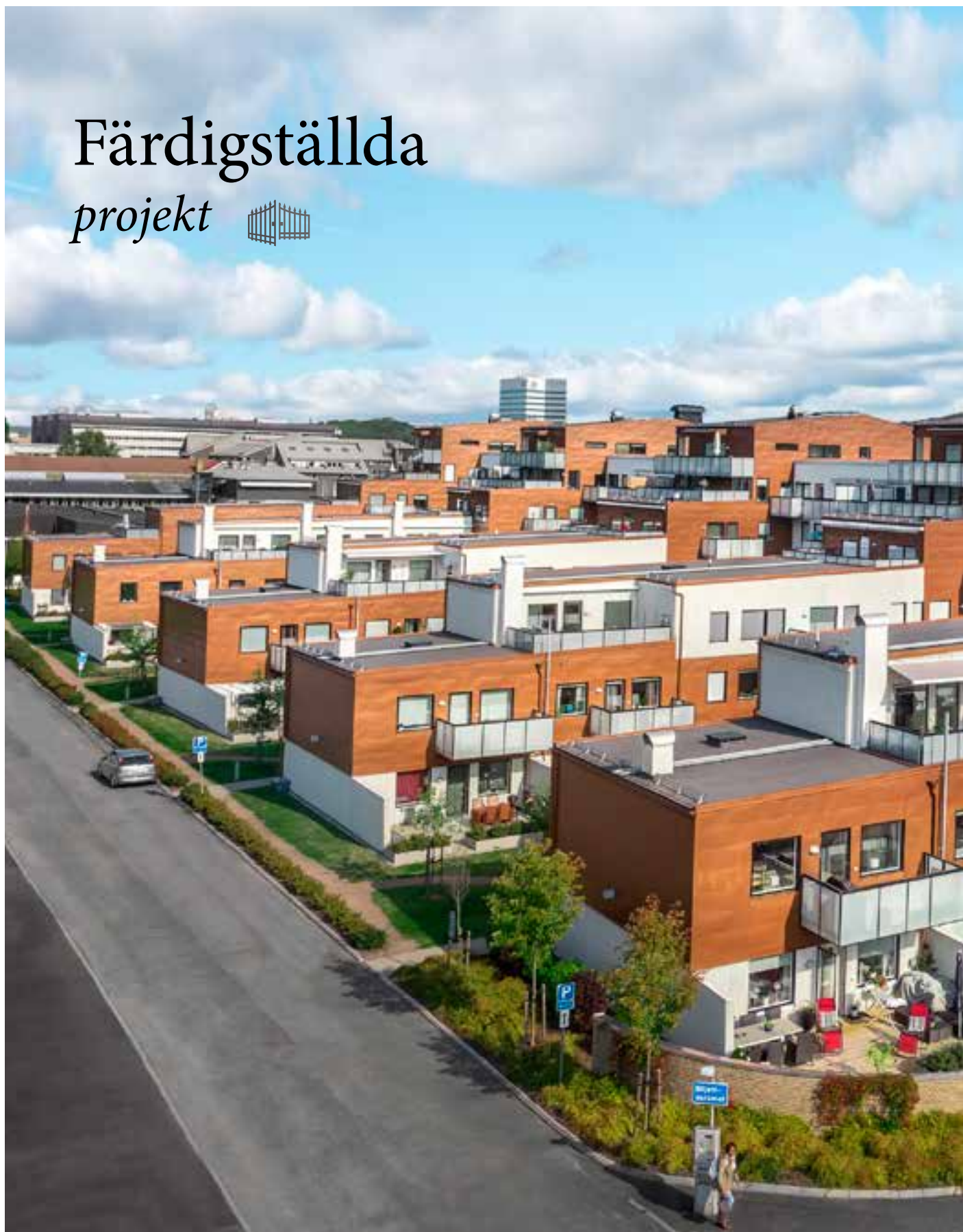




Gripen II, Örebro



Färdigställda *projekt*





Mathildeberg

MÖLNDAL

I Krokslätt, beläget i sluttningarna mellan Guldheden och Mölndal, har Järngrinden uppfört 146 moderna lägenheter. Mathildeberg byggdes i tre etapper mellan 2010 och 2014. Inom fastigheten ryms också parkeringsgarage, butikslokal och boendebonus i form av en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal. Byggnaderna dispone-

ras med en längre del mot Gärdegatan och utsikten mot Mölndals dalgång i öster och lägre flyglar med varierande höjd med radhus/lägenheter mot väster och Kroksläatts parkstad. Mathildeberg bjuder på ett attraktivt boende med genomtänkt arkitektur. Läget är fördelaktigt med bra kommunikationer och närhet till bland annat flera matbutiker och vårdcentral.



PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 146 bostadsrätter
Byggperiod: september 2010 – april 2014
Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg
Projektägare: Järngrinden 100 %
Byggentreprenör: Wästbygg AB



BORÅS *Asplyckan*

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 står det tre lamellhus här med 60 fina och stadsnära lägenheter där köparna flyttade in i december 2015.

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.

En 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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 60 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Bygpperiod: 2014 – 2015

Byggentreprenör: Tornstaden







Ärlan^{ULRICEHAMN}



I centrala Ulricehamn byggstartade vi 14 lägenheter i kvarteret Ärlan under 2014. Efter ett sent överklagande avbröts byggnationen men efter en mindre justering, där två lägenheter togs bort, beviljades nytt bygglov för 12 lägenheter i början av 2016.

Kv Ärlan har ett fint läge nära till shopping, stadsliv och kultur samt med gångavstånd till restauranger, strandpromenad och båtliv. Projektet genomfördes i samarbete med Stadsporten.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 12 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Stadsporten 50 %

Ursprunglig byggstart: 2014

Byggentreprenör: ByggArvid

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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 14 bostadsrätter

Antal garageplatser: 11

Byggperiod: juni 2013 – juni 2014

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg



BORÅS *Trandareds Backe*

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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 44 bostadsrätter

Antal garageplatser: 20

Byggperiod: augusti 2012 – maj 2013

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg AB





VARBERG *Lorensberg*

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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 160 bostadsrätter

Parkeringshus: 638 p-platser

Byggperiod: september 2010 – juli 2013

Arkitekt: Fredblad Arkitekter, Halmstad

Projektägare: Järngrinden 50 % och Mjölbackens Entreprenad 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg





BORÅS *Borgen*



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 yngre familjer som valt att bo mitt i staden.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 30 bostadsrätter

Parkeringsgarage: 35 p-platser

Byggperiod: maj 2010 – juni 2011

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och CA Fastigheter 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg

BORÅS *Söderport*



På Borås paradgata Allégatan har Söderport uppförts. Hela fastigheten är utformad för 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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 33 bostadsrätter

Parkeringsgarage: 35 p-platser

Byggperiod: april 2011 – januari 2013

Arkitekt: GAJD arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Gota Media 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg



KUNGSBACKA

Söderstaden

Söderstaden är ett av våra största projekt med 331 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Tre av husen innehåller bostadsrätter medan det fjärde består av hyresrätter.

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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 252 bostadsrätter, 79 hyresrätter

Bygpperiod: augusti 2006 – juni 2010

Arkitekt: Liljevall Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 1/3, Mjöbäck's Entreprenad 1/3, AB Hundra 1/6 och AB Kosen 1/6

Byggentreprenör: Wästbygg





BOLLEBYGD *Eken*



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

Lägenheterna är byggda enligt byggentreprenören Wästbyggs 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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 27 bostadsrätter

Byggperiod: april 2006 – dec 2007

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg

YTTERBY *Eklunden*



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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 20 bostadsrätter

Byggperiod: maj 2008 – juni 2009

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Mjölbackens Entreprenad



BORÅS *Tuppen*



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.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 26 bostadsrätter

Byggperiod: maj 2008 – juni 2009

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg

Valhall BORÅS



Den ursprungliga tegelbyggnaden uppfördes 1880, som en av många syfabriker i Borås. Sömnad bedrevs också innanför väggarna i nästan hundra år. Efter en brand 1998 revs huset 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 välvdade formen. Valhall är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 14 bostadsrätter

Byggperiod: april 2006 – dec 2007

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Borås Fastighetsförvaltning 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg



BORÅS *Minerva*



Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johanstilen, 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. Vid renoveringen gjordes även invändiga anpassningar till fastighetens hyresgäster, Macstore och Gastronomi 11.

PROJEKTFAKTA

Butiks- och kontorslokaler: ca 900 kvm
Renoveringsperiod: maj 2012 – nov 2012
Arkitekt: DTH Arkitekter, Borås
Projektägare: Järngrinden 50 %
 och Cerner Fastigheter 50 %
Byggentreprenör: Wästbygg

BORÅS *Hästhoven*



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

Fastigheten kvarstår i Järngrindens ägo efter den avyttring av Wästbygg AB som skedde under 2013. Hyresgäst är även fortsättningsvis Wästbyggkoncernen i sin nuvarande form.

PROJEKTFAKTA

Kontorsfastighet: 1330 kvm
Byggperiod: nov 2005 – juni 2006
Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås
Projektägare: Järngrinden 100 %
Byggentreprenör: Wästbygg

Årsredovisning och koncernredovisning för *räkenskapsåret 2016*

<i>Innehåll:</i>	<i>sid</i>	<i>Järngrinden AB</i> <i>Org nr 556645-7221</i>
Kommentar från styrelseordföranden	77	Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.
Förvaltningsberättelse	78	
Koncernresultaträkning	81	
Koncernbalansräkning	82	
Kassaflödesanalys för koncernen	84	
Moderbolagets resultaträkning	85	
Moderbolagets balansräkning	86	
Kassaflödesanalys för moderbolaget	88	
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	89	
Underskrifter	105	
Vi på Järngrinden	106	
Företagshistorik	108	

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



Vi utnyttjar vår fulla *kapacitet*

2016 har varit ett intensivt år för Järngrinden liksom för bostadsbranschen som helhet. Generellt sett är signalerna från marknaden fortsatt positiva. Dock gäller det att vara uppmärksam framöver. Det finns en tendens till överhettning, men vi är medvetna om risken och analyserar noga vilka projekt vi produktionsstartar.

Under året har det rådande marknadsläget medfört resursbrist på marknaden med stigande byggkostnader som följd. Kostnadsbilden har vi hanterat dels i de upphandlingar som genomförts och dels i prissättningen av våra bostadsrätter. På så sätt bibehåller vi önskade marginaler i våra pågående projekt och vi har även säkerställt byggekapalet hos våra entreprenörer. Vi ser därmed ingen risk i att inte kunna slutföra de projekt som påbörjats, utan vi har de resurser som krävs ekonomiskt, tekniskt och organisatoriskt.

Järngrindens organisation har arbetat för högtryck under hela 2016 och i nuläget syns ingen avmattning under det kommande året. Fyra nyrekryteringar har nyligen gjorts och de utgör ett välkommet tillskott i företaget. I nuläget hanterar vi så många projekt som vi klarar av och vi gör det dessutom med god lönsamhet. Den ekonomiska prognosen för 2017 ser fortsatt mycket positiv ut med en ytterligare förbättring under 2018.



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

Vi redovisar för 2016 en omsättning i fastighetsutvecklingen i koncernen på 188,3 mkr (88,4 mkr). Inkluderat även försäljning av hyresrättsprojekt är omsättningen 276,4 mkr och ett resultat på 50,9 mkr (25,3 mkr).

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 i fastighetsutvecklingen på 184,6 mkr (82,9 mkr). Inkluderat även försäljning av hyresrättsprojekt är omsättningen 272,7 mkr och ett resultat på 56,4 mkr (32,9 mkr). Den negativa differensen mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar av värdepapper om sammanlagt -1,1 mkr (-6,1 mkr) samt goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr (-4,0 mkr).

Projektutvecklingsrörelsen, Järngrinden Projektutveckling AB

Verksamheten har under 2016 varit fortsatt fullt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, planera befintliga projekt samt arbeta med uthyrning.

Under året har bolaget nyanställt en byggchef för att möta den ökande produktionen. Dessutom har avdelningarna marknad och projektutveckling under våren 2017 förstärkts med var sin medarbetare. Antalet anställda inom koncernen uppgår efter detta till 13 personer.

Marknaden har under 2016 varit fortsatt stark med stor efterfrågan på bostäder. Under året har produktionsstart skett av totalt 553 bostäder. Under 2017 planeras för ytterligare produktionsstart av 200 lägenheter. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under 2017 planeras uppgå till 772 lägenheter.

Koncernen hade per 2016-12-31 inga bostadsrätter i eget lager (0 st). Under 2016 har koncernen tillskapat sig potentiella byggrätter om ytterligare cirka 470 bostäder (540 bostäder) i hel- eller delägda projekt.

Under året har vi arbetat aktivt med att delta i olika markanvisningstävlingar. Vi har i samarbete med Mjölback's Entreprenad AB vunnit en markanvisning i centrala Haninge. Det handlar där om att uppföra cirka 220 lägenheter. Försäljningsstart planeras till hösten 2017 med byggstart under 2018.

I början av 2017 vann vi, tillsammans med Mjölback's Entreprenad, en markanvisning i Bjärred. Där planeras vi att uppföra cirka 55 lägenheter och skapa ett nytt torg i anslutning. Vi inväntar även ytterligare besked om markanvisningar på flertalet orter.

Järngrinden har tillsammans med Genova Property Group under 2016 förvärvat Coopfastigheten i kvarteret Gulmåran på Bergsäter i Borås. Parterna planerar för att rusta upp och vidareutveckla området, både när det gäller handel och bostäder. Byggnadens uthyrningsbara yta är på 13 500 kvm och den totala markytan är 39 000 kvm. Här finns goda förutsättningar för ytterligare kommersiella ytor men framför allt för bostäder.

I samarbete med Mjölback's Entreprenad har vi vunnit två markanvisningar i Örebro varav den första omfattar 146 lägenheter fördelade på två etapper, Gripen 1 och Gripen 2. Försäljningsstart av de två första etapperna skedde under hösten 2016 och endast ett fåtal lägenheter kvarstår med ett och ett halvt år kvar till första inflyttning. Byggstart för dessa två etapper skedde under våren 2017. Etapp 3, Gripen 3, om 94 lägenheter kommer att säljstartas under hösten 2017.

I Särö driver Järngrinden tillsammans med Mjölback's Entreprenad, Kosen AB och AB Hundra Fastighetsförvaltning AB utveckling av ett bostadsprojekt omfattande 106 lägenheter. Projektet planeras att säljstartas under sommaren 2017 med byggstart hösten 2017.

I Varberg på Brearedslyckan pågår produktion av 77 lägenheter tillsammans med Mjölback's Entreprenad. Alla lägenheter var sålda innan byggstart.

I kvarteret Marmorlyckan i Varberg blev detaljplanen klar för 180 lägenheter under 2016. Försäljningen planeras att starta under sommaren 2017. Byggstart planeras till hösten 2017.

Projektet Pallas (Åhlénshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Järngrinden Projektutveckling AB och Cernera Fastigheter AB. Ombyggnation sker nu av hela den kommersiella delen till en attraktiv galleria med invigning successivt under tiden från november 2016 till hösten 2017.



Under året avslutades byggnationen av 40 attraktiva bostadsrätter på taket till Pallashuset. Alla lägenheterna såldes innan byggstart och inflyttning skedde under februari 2017. Ytterligare cirka 150 lägenheter planeras inom Pallasprojektet genom byggnation av Pallastornet om trettiofyra våningar. För tornet pågår arbete med detaljplan som beräknas vinna laga kraft innan sommaren 2017.

I augusti 2016 togs första spadtaget för projekt Tegelbruket i Halmstad. Projektet omfattar 330 hyresrätter i tre höghus med 16 våningar samt 5 000 kvm kommersiella ytor. Intresset för hyreslägenheterna är mycket stort. Projektet kommer till sin helhet att vara färdigställt under början av 2019.

Byggnationen för projekt Trasten i Borås påbörjades våren 2016. Av projektets 19 stycken lägenheter är samtliga sålda och inflyttning sker i september 2017.

Fastigheter

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter uppgår per 2016-12-31 till 0 mkr (0 mkr) och i koncernen till 269,9 mkr (225,9 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 (tkr)	2016	2015	2014	2013*	2012
<i>Omsättning i projektutvecklingsverksamheten, tkr:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	-	776 144	1 096 746
- fastighetsutveckling bostadsrättsprojekt	172 565	66 910	92 226	225 008	15 662
- hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	12 061	16 169	15 823	12 947	14 963
- produktion vindkraft	3 671	5 332	1 023	-	-
	188 297	88 411	109 072	1 014 099	1 127 371
Omsättning projektutvecklingsverksamheten (försäljning av hyresrättsprojekt)	88 042	-	-	-	-
Summa total omsättning fastighetsutveckling	276 339	-	-	-	-
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	-	19 337	50 653
- fastighetsutveckling	54 366	29 332	2 594	35 387	26 381
- fastighetsförvaltning	2 004	3 508	433	-38	713
- produktion vindkraft	1 028	3 002	723	-	-
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 020	-4 527	-10 010
- försäljning andelar koncernföretag	-	-	-	78 080	132 483
- värdepappersrörelsen	-1 012	-4 819	-2 944	1 165	-
- övrigt	-1 441	-1 736	-5 100	-6 593	-4 088
	50 925	25 267	-8 314	122 811	196 132
Balansomslutning	644 444	429 787	408 503	452 111	895 088
Redovisat eget kapital	250 338	216 378	196 781	230 153	262 711
Antal anställda***, st	10	9	7	99	141
Soliditet, %	39	50	48	51	29

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.

** 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.

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



Förvaltningsberättelse, forts.

Framtida utveckling

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 150 – 250 lägenheter per år. Regionen kring Borås, Göteborg och Halland, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt hög. Ambitionen är att arbeta över ett något större geografiskt område.

Projekten Södra Ladugårdsängen i Örebro, Blomstra i Haninge samt bostäder i Bjärred är exempel på en sådan utvidgning av vårt marknadsområde.

Under 2017 räknar vi med att produktionsstarta ytterligare 200 lägenheter (350) i hel- eller delägda projekt. Under 2017 kommer därmed 772 lägenheter i hel- och/eller delägda projekt att vara i produktion.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med ytterligare cirka 1 500 potentiella byggrätter i olika skeden.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	150 777 659
Årets resultat	2 656 916
	153 434 575

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

– i ny räkning överförs	153 434 575
	153 434 575

Koncernbidrag har mottagits med 11 297 600 kr.

Koncernbidrag har lämnats med 11 297 600 kr

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
<i>Eget kapital 2015-12-31:</i>	61 661 600	154 716 885	216 378 485	216 378 485
Uppskrivning fastigheter	-	780 060	780 060	780 060
Utdelning enligt beslut årsstämman	-	-12 500 000	-12 500 000	-12 500 000
Utdelning extra bolagsstämma	-	-2 834 832	-2 834 832	-2 834 832
Årets resultat	-	48 514 748	48 514 748	48 514 748
<i>Eget kapital 2016-12-31</i>	61 661 600	188 676 861	250 338 461	250 338 461

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<i>Eget kapital 2015-12-31:</i>	61 661 600	166 112 491	227 774 091
Utdelning enligt beslut årsstämma	-	-12 500 000	-12 500 000
Utdelning extra bolagsstämma	-	-2 834 832	-2 834 832
Årets resultat	-	2 656 916	2 656 916
<i>Eget kapital 2016-12-31</i>	61 661 600	153 434 575	215 096 175

Aktiekapitalet består av 24 024 (24 024) aktier.



Koncernresultaträkning

	Not	2016	2015
	1, 2		
Fastighetsutveckling		176 235 979	72 241 478
Hysesintäkter		11 902 541	16 169 172
Övriga rörelseintäkter		158 500	-
Nettoomsättning	3	188 297 020	88 410 650
Produktions- och försäljningskostnader	4, 5	-157 325 083	-58 047 259
Administrationskostnader	6	-11 148 044	-10 260 693
Fastighetskostnader	7, 8	-9 084 006	-10 941 443
Rörelseresultat		10 739 887	9 161 255
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3, 9	43 207 666	3 314 422
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-1 332	21 307 830
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-1 012 410	-4 818 809
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		659 377	448 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 668 398	-4 145 493
Summa resultat från finansiella investeringar		40 184 903	16 106 318
Resultat efter finansiella poster	3	50 924 790	25 267 573
Skatt på årets resultat	12	-2 410 042	-450 437
Årets resultat		48 514 748	24 817 136



Koncernbalansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar:			
Goodwill	4	23 672 757	27 692 757
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark	7	269 857 816	225 971 931
Byggnadsinventarier	13	1 538 039	923 360
Vindkraftverk	14	35 035 001	36 575 001
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 032 021	1 669 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	109 642 484	20 618 424
		<u>418 105 361</u>	<u>285 758 173</u>
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i intresseföretag	17	1 268 567	35 694 751
Fordringar hos intresseföretag	18	5 622 831	-
Andra långfristiga värdepapper	19	1 050 000	2 150 000
Uppskjutna skattefordringar	20	3 832 639	6 299 352
Andra långfristiga fordringar	21	862 502	1 375 002
		<u>12 636 539</u>	<u>45 519 105</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>454 414 657</u>	<u>358 970 035</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager mm:			
Pågående arbete för annans räkning		157 841	-
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	22	9 266 553	9 860 467
		<u>9 424 394</u>	<u>9 860 467</u>
Kortfristiga fordringar:			
Kundfordringar		9 331 707	6 358 732
Fordringar hos intresseföretag		12 884 163	3 871 252
Aktuella skattefordringar		-	145 309
Övriga fordringar	23	114 616 315	14 801 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 008 715	4 292 345
		<u>138 840 900</u>	<u>29 469 063</u>
Kassa och bank:			
Kassa och bank	24	41 764 371	31 487 463
Summa omsättningstillgångar		<u>190 029 665</u>	<u>70 816 993</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>644 444 322</u>	<u>429 787 028</u>



	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Skulder och eget kapital</i>	1, 2		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		188 676 565	154 716 885
Summa eget kapital		250 338 165	216 378 485
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Skulder till kreditinstitut		227 979 500	151 717 000
Skulder till intresseföretag		20 191 255	-
Övriga långfristiga skulder		3 500 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		251 670 755	169 117 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 740 311	2 646 500
Förskott från kunder		179 822	474 417
Leverantörsskulder		26 924 720	2 866 647
Checkräkningskredit	24	1 153 053	1 272 572
Skulder till intresseföretag		10 655 720	-
Aktuella skatteskulder		57 132	-
Övriga skulder	26	67 225 151	33 847 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	10 499 493	3 183 776
Summa kortfristiga skulder		142 435 402	44 291 543
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		644 444 322	429 787 028



Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster inkl resultat från andelar i koncern och intresseföretag		10 739 887	33 783 507
Avskrivningar		8 401 274	7 351 123
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	28	-208 020	-21 671 089
Erhållen ränta		659 377	448 368
Erlagd ränta		-2 668 398	-4 145 493
Betald inkomstskatt		107 080	510 857
		<u>17 031 200</u>	<u>16 277 273</u>
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)		436 073	-2 328 782
Ökning/minskning kundfordringar		-2 972 975	-3 709 526
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-106 544 171	735 480
Ökning/minskning leverantörsskulder		24 058 073	555 209
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		51 054 362	21 135 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-16 937 438</u>	<u>32 664 869</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-191 645 401	-44 406 966
Sålda materiella anläggningstillgångar		55 916 939	-
Uttag från intresseföretag		36 480 000	-
Investeringar i intresseföretag		-	-500 000
Sålda dotterbolag		42 952 472	3 314 422
Sålda intressebolag		-	152 796
Investeringar i dotterföretag		-1 914 000	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 622 831	-751 000
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		853 952	5 512 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-62 978 869</u>	<u>-36 678 240</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		102 595 755	14 400 000
Amortering av skuld		-5 642 000	-8 206 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		8 574 292	-26 197 167
Utbetald utdelning		-15 334 832	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>90 193 215</u>	<u>-26 003 167</u>
Årets kassaflöde		10 276 908	-30 016 538
Likvida medel vid årets början		31 487 463	61 504 001
Likvida medel vid årets slut	29	<u>41 764 371</u>	<u>31 487 463</u>



Moderbolagets resultaträkning

	Not	2016	2015
	1, 2		
Nettoomsättning		7 222 348	6 467 961
Bruttoresultat		7 222 348	6 467 961
Administrationskostnader	5, 6, 15, 30	-7 645 774	-7 223 190
Rörelseresultat	31	-423 426	-755 229
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	4 185 000	23 453 767
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-	-1 259 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-1 100 000	-4 818 809
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	25 521	329 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 179	-32 294
Summa resultat från finansiella poster		3 080 342	17 673 543
Resultat efter finansiella poster		2 656 916	16 918 314
Årets vinst		2 656 916	16 918 314



Moderbolagets balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar:			
Inventarier, verktyg och installationer	15	148 179	219 207
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i koncernföretag	33	175 135 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	34	2 070 000	500 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 050 000	2 150 000
Uppskjuten skattefordran	20	6 041 267	6 041 267
		<u>184 296 267</u>	<u>194 591 267</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>184 444 446</u>	<u>194 810 474</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar:			
Kundfordringar		-	20 769
Fordringar hos koncernföretag	31	19 940 040	25 411 889
Fordringar hos intresseföretag		300 000	-
Aktuella skattefordringar		1 911	18 796
Övriga fordringar	23	1 652 458	320 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 938	256 131
		<u>22 152 347</u>	<u>26 027 896</u>
Kassa och bank:			
Kassa och bank	24	10 308 653	7 570 866
Summa omsättningstillgångar		<u>32 461 000</u>	<u>33 598 762</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>216 905 446</u>	<u>228 409 236</u>



	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>	1, 2		
<i>Eget kapital</i>	35		
Bundet eget kapital:			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
Fritt eget kapital:	36		
Balanserat resultat		150 777 659	149 194 177
Årets vinst		2 656 916	16 918 314
		<u>153 434 575</u>	<u>166 112 491</u>
Summa eget kapital		<u>215 096 175</u>	<u>227 774 091</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		373 357	88 803
Övriga skulder	26	861 374	41 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	574 540	504 413
Summa kortfristiga skulder		<u>1 809 271</u>	<u>635 145</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>216 905 446</u>	<u>228 409 236</u>



Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-423 426	-755 229
Avskrivningar		71 028	64 315
Erhållen ränta		25 521	329 879
Erhållna utdelningar		15 000 000	23 453 767
Erlagd ränta		-30 179	-32 294
Betald inkomstskatt		16 885	113 718
		<u>14 659 829</u>	<u>23 174 156</u>
Ökning/minskning kundfordringar		20 769	-20 769
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 837 895	-12 955 992
Ökning/minskning leverantörsskulder		284 554	-72 705
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		889 572	-22 558 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>19 692 619</u>	<u>-12 434 120</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-57 525
Förvärvade andelar i dotterföretag		-50 000	-
Investeringar i intressebolag		-1 570 000	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-1 251 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 620 000</u>	<u>-1 308 525</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av skuld		-	-25 171 667
Utbetald utdelning		-15 334 832	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-15 334 832</u>	<u>-31 171 667</u>
Årets kassaflöde		2 737 787	-44 914 312
Likvida medel vid årets början		7 570 866	52 485 178
Likvida medel vid årets slut	29	<u>10 308 653</u>	<u>7 570 866</u>

Noter,

gemensamma för moderbolag och koncern

<i>Not:</i>	sid
1. Redovisnings- och värderingsprinciper	90
2. Uppskattningar och bedömningar	93
3. Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegränar	93
4. Goodwill	93
5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	94
6. Ersättning till revisorerna	94
7. Byggnader och mark	95
8. Fastighetskostnadernas fördelning	95
9. Resultat från andelar i koncernföretag	96
10. Resultat från andelar i intresseföretag	96
11. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	96
12. Skatt på årets resultat	96
13. Byggnadsinventarier	97
14. Vindkraftverk	97
15. Inventarier, verktyg och installationer	97
16. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	98
17. Andelar i intresseföretag koncernen	98
18. Fordringar hos intresseföretag	99
19. Övriga långfristiga värdepappersinnehav	99

<i>Not:</i>	sid
20. Uppskjuten skatt	99
21. Övriga långfristiga fordringar	99
22. Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	100
23. Övriga fordringar	100
24. Checkräkningskredit	100
25. Upplåning	100
26. Övriga kortfristiga skulder	101
27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101
28. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	101
29. Likvida medel	101
30. Operationella leasingavtal	102
31. Transaktioner med närstående	102
32. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102
33. Andelar i koncernföretag	103
34. Andelar i intresseföretag	103
35. Aktiekapital	103
36. Förslag till disposition av resultatet	104
37. Ställda säkerheter	104
38. Eventualförpliktelser	104

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Järngrinden ABs årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning:

Järngrinden AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 33. 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 %), Auto 7H Holding AB (49 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %), NewCo Bergdalen AB (50 %), NewCo Breared AB (50 %), Pallas 1 Fastighets AB (50 %), ABCWB M 1-10 Fastighets AB (50 %), Ulricehamn Australien 3 AB (50 %) samt Projektus 10 i Borås AB (38 %)

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

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 procent 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:

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att uppdragen avräknas successivt. Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad. I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med det belopp som fakturerats beställaren under samma period. Nettobeloppet redovisas såsom Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt med nothänvisning.

Pågående uppdrag

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

Resultatavräkning projektutveckling

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, så kallad 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.

Resultatavräkning i hyresrättsprojekt sker vid den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning sker i samband med övergång av äganderätt men är även avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag. Försäljning av dessa projekt redovisas under Finansiella intäkter och kostnader.



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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är 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.

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 procent.

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, utrangeras 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:

Anläggningsfastigheter

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 ABs 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 rätt till 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.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper - fortsättning

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. Innehaven 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.

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 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 3 Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar

Koncernen:	2016	2015
Omsättning i fastighetsutvecklingen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Fastighetsutveckling		
- omsättning försäljning bostadsrättsprojekt	169 065 432	62 508 858
Aktiverat arbete för egen räkning	3 500 000	4 400 000
Hysesintäkter	11 902 541	16 169 172
Produktion vindkraft	3 670 547	5 332 620
Övriga rörelseintäkter	158 500	-
Summa	188 297 020	88 410 650
Fastighetsutveckling		
-omsättning försäljning hyresrättsprojekt	88 041 671	-
Summa total omsättning fastighetsutveckling	276 338 691	-
Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Fastighetsutveckling	54 365 830	29 445 380
Fastighetsförvaltning	2 003 755	3 394 632
Produktion vindkraft	1 028 466	3 002 119
Avskrivning goodwill	-4 020 000	-4 020 000
Värdepappersrörelsen	-1 012 410	-4 818 809
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-1 440 851	-1 735 749
Summa	50 924 790	25 267 573

Not 4 Goodwill

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Ingående avskrivningar	-14 682 777	-10 662 777
Årets avskrivningar	-4 020 000	-4 020 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 702 777	-14 682 777
Utgående restvärde enligt plan	23 672 757	27 692 757



Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
<i>Medelantalet anställda:</i>				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	8	6	2	2
Totalt	10	8	3	3
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:</i>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	698 300	697 675	698 300	697 675
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 358 613	4 456 795	1 466 504	1 346 078
	7 056 913	5 154 470	2 164 804	2 043 753
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 758 038	1 698 992	856 410	668 734
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	200 069	184 917	200 069	184 917
Pensionskostnader för övriga anställda	876 508	645 303	296 214	246 222
Totalt	10 891 528	7 683 682	3 517 497	3 143 626

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
<i>PwC:</i>				
Revisionsuppdraget	550 252	354 700	205 000	140 000
Övriga tjänster	221 512	132 267	138 100	67 900
Summa	771 764	486 967	343 100	207 900



Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 926 456	214 207 153	-	-
Årets inköp, inklusive övertag via bolag	90 225 081	27 639 997	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	-44 804 162	-1 920 694	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 347 375	239 926 456	0	0
Ingående avskrivningar	-14 954 525	-13 165 684	-	-
Försäljningar	37 151	626 775	-	-
Årets avskrivningar	-2 423 679	-2 415 616	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 341 053	-14 954 525	0	0
Ingående uppskrivning	1 000 000	-	-	-
Årets uppskrivningar	1 000 000	1 000 000	-	-
Avskrivning uppskrivning	-148 506	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 851 494	1 000 000	0	0
Utgående restvärde enligt plan	269 857 816	225 971 931	0	0

Förvaltningsfastighet:

Fyra 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 67 595 tkr (66 907 tkr). Verkligt värde bedöms uppgå till mellan 72 000 tkr till 75 000 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. Externvärdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Not 8 Fastighetskostnadernas fördelning

Koncernen:	2016	2015
Driftkostnader	2 293 946	3 409 006
Underhåll	723 232	1 151 639
Fastighetsskötsel	1 051 491	1 537 111
Fastighetsskatt	839 992	810 100
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	4 075 033	3 955 620
Avskrivningar byggnadsinventarier	100 312	77 967
Summa	9 084 006	10 941 443



Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Utdelningar	-	-	15 000 000	-
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt)	43 207 666	3 314 422	-	23 453 767
Nedskrivningar	-	-	-10 815 000	-
Summa	43 207 666	3 314 422	4 185 000	23 453 767

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Resultat från andelar i intresseföretag	111 668	22 566 830	-	-
Nedskrivningar	-113 000	-1 259 000	-	-1 259 000
Summa	-1 332	21 307 830	0	-1 259 000

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Realisationsresultat vid försäljning av aktier	87 590	-	-	-
Nedskrivningar	-1 100 000	-4 818 809	-1 100 000	-4 818 809
Summa	-1 012 410	-4 818 809	-1 100 000	-4 818 809

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Aktuell skatt	-38 229	-108 830	-	-
Uppskjuten skatt	-2 371 813	-341 607	-	-
Skatt på årets resultat	-2 410 042	-450 437	0	0
Redovisat resultat före skatt	50 924 790	25 267 573	2 656 916	16 918 314
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-11 203 454	-5 558 866	-584 521	-3 722 029
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 573 350	-1 623 718	-2 747 809	-1 431 727
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	9 449 544	7 425 000	3 300 000	2 519 829
Effekt sparade förlustavdrag	917 218	-629 853	32 330	2 633 927
Redovisad skattekostnad	-2 410 042	-450 437	-	-

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 95,8 mkr (75,4). Förändring av skattemässigt underskott under året redovisas ej i resultaträkningen och skattemässiga justeringar har kvittats mot detta i koncernen.

Not 13 Byggnadsinventarier

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 333 666	1 283 666
Inköp	701 832	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 035 498	1 333 666
Ingående avskrivningar	-410 306	-345 496
Årets avskrivningar	-87 153	-64 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 459	-410 306
Utgående restvärde enligt plan	1 538 039	923 360

Not 14 Vindkraftverk

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 500 000	38 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 500 000	38 500 000
Ingående avskrivningar	-1 924 999	-384 999
Årets avskrivningar	-1 540 000	-1 540 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 464 999	-1 924 999
Utgående restvärde enligt plan	35 035 001	36 575 001

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 884 475	2 118 475	365 905	308 380
Inköp	1 088 250	69 625	-	57 525
Försäljningar och utrangeringar	-543 750	-303 625	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 428 975	1 884 475	365 905	365 905
Ingående avskrivningar	-215 018	-137 545	-146 698	-82 383
Årets avskrivningar	-181 936	-77 473	-71 028	-64 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 954	-215 018	-217 726	-146 698
Utgående restvärde enligt plan	2 032 021	1 669 457	148 179	219 207



Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20 618 424	4 599 489
Under året genomförda försäljningar	-9 361 117	-
Under året nedlagda kostnader	99 630 238	16 799 445
Under året genomförd omklassificering	-765 715	-780 510
Under året genomförda omfördelningar	-320 000	-
Ej släppt projektarbete	-159 346	-
Utgående nedlagda kostnader	109 642 484	20 618 424

Not 17 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 %
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	38 %
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50 %

Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:

Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Borås	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50 %
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	50 %
Ulricehamn Australien 3 AB	556734-8924	Borås	50 %
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50 %
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50 %
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50 %
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50 %

	Ingående värde	Resultatandel	Anskaffningar	Försäljning	Uttag	Tillskott	Redovisat värde i koncernen
Coniecto AB	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Fiberettan AB div döttrar	-	-	250 000	-	-	-	250 000
Auto 7H Holding AB	-1 185 454	-113 000	-	-	-	1 570 000	271 546
Kungsbacka Södra Stad Holding AB*	36 646 205	82 190	-	-	-36 480 000	-	248 395
Mark och Exploatering i Borås AB	234 000	-	-	-	-	44 000	278 000
Projekthus 10 i Borås AB	-	176 826	-	-6 200	-	-	170 626
Summa	35 694 751	146 016	300 000	-6 200	-36 480 000	1 614 000	1 268 567

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



Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
- Tillkommande fordringar	5 622 831	-
Utgående anskaffningsvärden	5 622 831	0
Redovisat värde	5 622 831	0

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ingående anskaffningsvärden	9 913 450	9 162 450	9 913 450	9 162 450
Tillkommande värdepapper	-	751 000	-	751 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 913 450	9 913 450	9 913 450	9 913 450
Ingående uppskrivningar / nedskrivningar	-7 763 450	-2 944 641	-7 763 450	-2 944 641
Årets nedskrivningar	-1 100 000	-4 818 809	-1 100 000	-4 818 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-8 863 450	-7 763 450	-8 863 450	-7 763 450
Utgående redovisat värde, totalt	1 050 000	2 150 000	1 050 000	2 150 000

Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Ingående avsättningar	6 299 352	6 819 393	6 041 267	6 041 267
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-	20 790	-	-
Byggnader och mark, uppskrivning	-220 000	-220 000	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	60 321	-320 831	-	-
Återföring uppskjuten skattefordran	-2 307 034	-	-	-
Summa**	3 832 639	6 299 352	6 041 267	6 041 267

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

** I Järngrindenskoncernen finns underskottsavdrag på 95 778 tkr (79 746) som till viss del har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran och uppgår till 8,9 mkr (11,2).

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen:	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 375 002	6 887 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 375 002	6 887 510
Avgående fordringar, amorteringar	-512 500	-5 512 508
Utgående restvärde enligt plan	862 502	1 375 002

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



Not 22 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

Koncernen:	2016-12-31	2015-12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	52 706 426	32 993 324
Fakturerade delbelopp	-43 439 873	-23 132 857
Summa	9 266 553	9 860 467

Not 23 Övriga fordringar

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Fordran avseende pågående bostadsrättsprojekt	8 750 694	10 156 751	-	-
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt)	22 906 791	2 883 266	-	-
Övriga fordringar	82 958 830	1 761 408	1 652 458	320 311
	114 616 315	14 801 425	1 652 458	320 311

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	16 500 000	16 500 000	5 000 000	5 000 000

Not 25 Upplåning

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
--	-------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

Förfallotider:

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett men inom fem år:

Fastighetslån	38 078 000	28 403 600	-	-
Skulder till kreditinstitut	37 690 000	7 840 000	-	-
Övriga skulder	-	17 400 000	-	-

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

Fastighetslån	152 211 500	115 473 400	-	-
Summa	227 979 500	169 117 000	0	0



Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 067 725	1 372 930	353 649	-
Personalens källskatt	426 282	178 242	116 951	53 109
Övriga kortfristiga skulder	65 340 370	32 296 459	-	-11 180
Skuld till aktieägare	390 774	-	390 774	-
Summa	67 225 151	33 847 631	861 374	41 929

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Ej resultatavräknad försäljning av projekt	5 860 444	250 000	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 012 151	323 023	-	-
Upplupna räntekostnader	114 448	319 127	-	-
Upplupen fastighetsskatt	13 847	6 182	-	-
Upplupna löner	158 460	115 149	24 710	21 313
Upplupna semesterlöner	861 552	649 331	274 393	250 254
Upplupna sociala avgifter	570 691	373 551	175 437	132 846
Övriga poster	1 907 900	1 147 413	100 000	100 000
Summa	10 499 493	3 183 776	574 540	504 413

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Resultat försäljning av koncernbolag	-	-3 314 422	-	-
Resultat försäljning av intressebolag	-	-152 796	-	-
Resultatandel intressebolag	-1 332	-21 155 034	-	-
Utrangering anläggningstillgångar	-	2 992 729	-	-
Övrigt	-206 688	-41 566	-	-
Summa	-208 020	-21 671 089	0	0

Not 29 Likvida medel

	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Banktillgodohavanden	41 764 371	31 487 463	10 308 653	7 570 866
Likvida medel	41 764 371	31 487 463	10 308 653	7 570 866



Not 30 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 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	291 520	394 705	75 624	79 035
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	267 211	322 433	119 738	-
	558 731	717 138	195 362	79 035
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	451 060	407 107	87 079	86 527

Not 31 Transaktioner med närstående

	2016	2015
--	------	------

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, (%)	99	98

Försäljning av varor och tjänster till närstående:

Försäljning av tjänster		
Järngrinden Fastighets AB (administrativa tjänster)	116 632	372 840
Järngrinden Projektutveckling AB (administrativa tjänster)	7 096 373	5 964 045
Summa	7 213 005	6 336 885

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 32 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	25 521	329 879
Summa	25 521	329 879

Not 33 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
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100
Coniecto AB	559070-2246	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100
Horngäddans Fastigheter AB	556674-0865	Borås	100
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100
Projekthus 54 AB	556963-9478	Borås	100
Projekthus Angered AB	559011-5456	Borås	100
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100

Moderbolaget:	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2016-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Järngrinden Projektutveckling AB	100	175 000 000	193 189 763
Järngrinden Fastighets AB	100	85 000	10 262 924
Coniecto AB	100	50 000	50 000
Summa		175 135 000	203 502 687

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 900 000	185 900 000
Inköp av andelar	50 000	-
Nedskrivning	-10 815 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 135 000	185 900 000

Not 34 Andelar i intresseföretag

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

	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Bokfört värde 2015-12-31	Villkorat aktieägartillskott	Bokfört värde 2016-12-31
Auto 7H Holding AB	49	49	500 000	1 570 000	2 070 000
Summa			500 000	1 570 000	2 070 000

Not 35 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 24 024 aktier med kvotvärde 2 566 kronor.



Not 36 Förslag till disposition av resultatet

	2016	2015
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	153 612 491	149 194 177
Utdelning	-	-12 500 000
Utdelning extra bolagsstämma	-2 834 832	-
Årets vinst	2 656 916	16 918 314
	153 434 575	153 612 491
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
i ny räkning överförs	153 434 575	153 612 491
	153 434 575	153 612 491

Not 37 Ställda säkerheter

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Fastighetsinteckningar	262 750 000	173 400 000	-	-
Generell borgen Haninge kommun avseende projekt Blomstra	120 000 000	-	120 000 000	-
Aktier i dotterbolag	600 000	40 032 368	-	-
Aktier i intressebolag	780 600	780 600	-	-
Summa ställda säkerheter	384 130 600	214 212 968	120 000 000	0

Not 38 Eventualförpliktelser

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Generell borgen för dotterbolag	45 700 000	59 687 500	45 700 000	70 850 000
Generell borgen för ABCWB Pallas 1 AB och Minerva	1 000 000	10 000 000	-	-
Generell borgen för Projekthus 51 AB begränsad till:	4 475 000	4 475 000	-	-
Generell borgen för Projekthus 52 AB begränsad till:	2 500 000	2 500 000	-	-
Generell borgen för Projekthus 53 AB begränsad till:	5 000 000	5 000 000	-	-
Generell borgen för Netsö Fastighets AB begränsad till:	3 500 000	3 500 000	-	-
Generell borgen för Auto 7H	1 470 000	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Generell borgen för Brf Pallastaket	15 000 000	15 000 000	-	-
Generell borgen för Pallas 1 Fastighets AB	5 000 000	5 000 000	-	-
Generell borgen för Brf Trasten	20 000 000	-	-	-
Generell borgen Borås Stad	250 000	250 000	-	-
Generell borgen för Mark och Exploatering i Borås AB	333 333	333 333	-	-
Generell borgen Fiberettan i Falkenberg AB	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000
Summa ansvarsförbindelser	110 628 333	113 615 833	53 570 000	78 720 000

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

Borås 2017-05-22



Styrelsen

består av:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Carolina Bergh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-22.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Paul Schultz
Auktoriserad revisor



Vi som jobbar 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
patrik.ivarson@jarngrinden.se



*Markus Furby,
projekt- och utvecklingschef*

Telefon: 033-722 57 34
markus.furby@jarngrinden.se



*Hans Nilsson,
byggchef*

Telefon: 033-722 57 04
hans.nilsson@jarngriden.se



*Tobias Johannesson,
transaktionsansvarig*

Telefon: 033-722 57 08
tobias.johannesson@jarngrinden.se



*Mats Segerdahl,
projektansvarig*

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



*Ulf Lindblad,
projektansvarig*

Telefon: 033-722 57 09
ulf.lindblad@jarngrinden.se



*Robin Cederqvist,
projektansvarig*

Telefon: 033-722 57 10
robin.cederqvist@jarngrinden.se



*Karin Holmerin,
marknadsansvarig*

Telefon: 033-722 57 07
karin.holmerin@jarngrinden.se



*Mathilda Ekdal,
marknadskommunikatör*

Telefon: 033-722 57 12
mathilda.ekdal@jarngrinden.se



*Pär Thureson,
ekonomichef*

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



*Sandra Zangaro,
redovisningsansvarig*

Telefon: 033-722 57 05
sandra.zangaro@jarngrinden.se



*Christina Linusson,
redovisningsekonom*

Telefon: 033-722 57 13
christina.linusson@jarngrinden.se



*Lars Ivarson,
fastighetsansvarig*

Telefon: 033-722 57 40
lars.ivarson@jarngrinden.se



Järngrinden

Besök: Åsbogatan 8, 2 tr, Borås – Post: Box 926, 501 10 Borås
Telefon, växel: 033-722 57 00
www.jarngrinden.se – info@jarngrinden.se



Historik

- 2016** Det nya Pallashuset öppnar igen. Åhléns och Cervera blir i november de första butikerna att öppna efter ombyggnaden.
- 2016** Första spadtaget tas för hyresrätterna på Tegelbruket i Halmstad.
- 2016** Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad vinner en markanvisning i Haninge. Det vinnande förslaget, Blomstra, är Järngrindens första i Stockholmsregionen och omfattar cirka 200 lägenheter.
- 2015** Byggnationen av det nya Pallas påbörjas med ett traditionellt första spadtag. De 40 bostadsrätterna på de två bostadsplanen säljs på bara några veckor.
- 2015** Järngrinden inleder samarbete med Gekås för att tillsammans bygga drygt 300 hyresrätter på det gamla Tegelbruket i norra Halmstad.
- 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.
- 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** Resterande 50 procent av Logistic Contractor köps av WH Bygg.
- 2010** Tillsammans med Cerner förvärvas kvarteret Pallas (Åhlénshuset) i centrala Borås.
- 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 lägenheter startas och är företagets största projekt hittills.
- 2006** Wäst-Bygg Projektutvecklings första projekt i Kv Valhall i Borås påbörjas.
- 2006** Lagom till 25-årsjubileet invigs det nya huvudkontoret i Borås.
- 2005** Generationsskifte när Patrik Ivarson tar över ledarskapet.
- 2004** Huvuddelen av det kvarvarande fastighetsinnehavet säljs till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig nu på byggverksamheten.



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

2003 Patrik Ivarson och Claes-Åke Gimmersta startar Auto7H.

2001 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 börjar arbetsplatserna datoriseras.

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.





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