



**JÄRNGRINDEN®**

ÅRSREDOVISNING 2020

*Under 40 år har mycket förändras, men vårt mål är bestående – att utveckla bostäder av hög kvalitet som ger extra trygghet och känsla. Därför håller vi kunden i handen genom hela boenderesan och är mer än kärleksfulla ord – det som lovas levereras. Totalt har vi uppfört uppemot 2000 unika bostäder.*

*Alla noggrant utvecklade – med hjärta för ditt hem.*



# INNEHÅLL

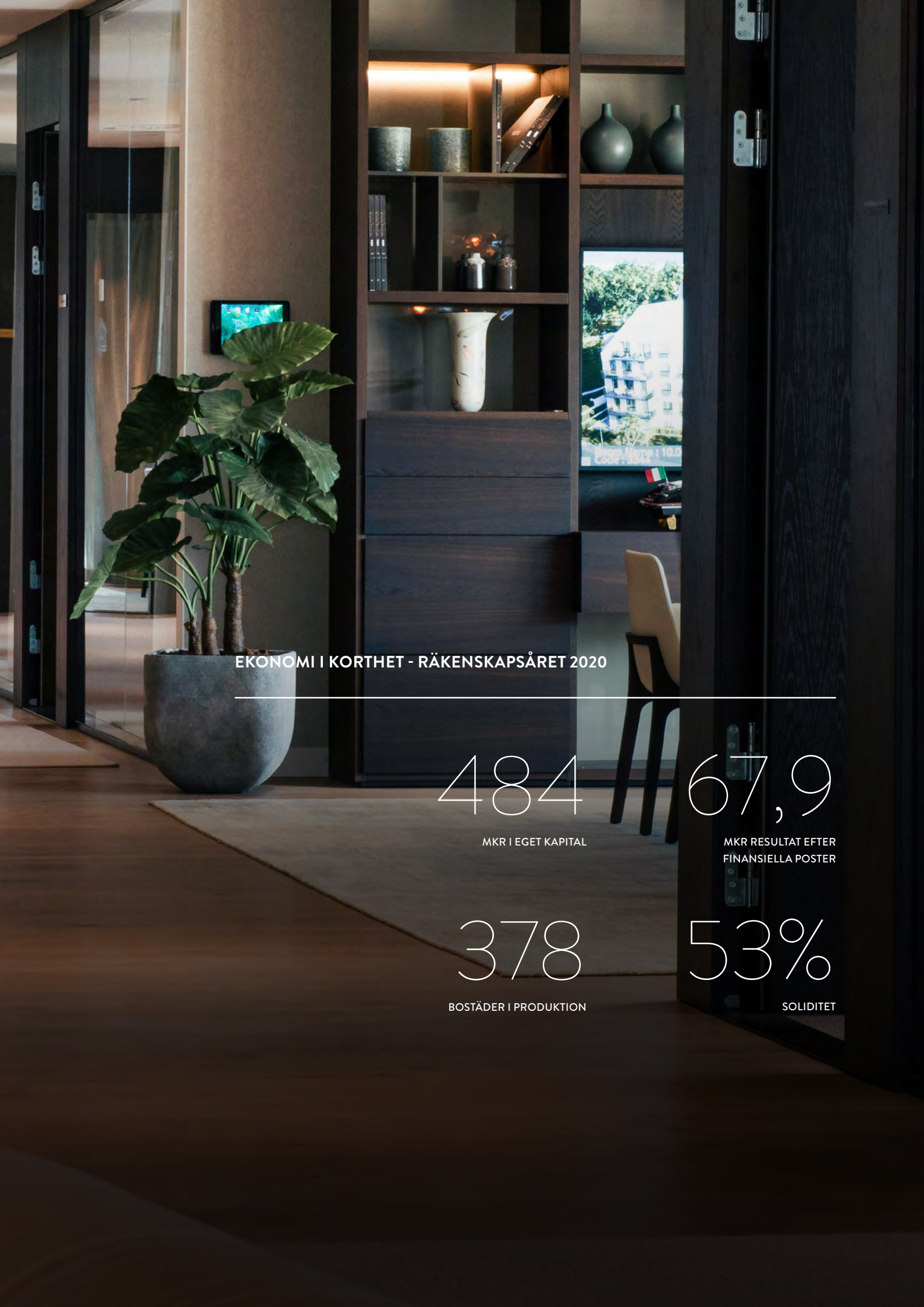
---

<b>JÄRNGRINDEN</b>	<b>2</b>
VD/VICE VD har ordet	6
Järngrindens historia	12
Järngrindens utveckling	13
Flerårsjämförelse	14
Koncernöversikt	15
Järngrinden 2020	16
Resan mot ny redovisning	18
Vi älskar det vi gör	20
<b>HÅLLBARHET</b>	<b>22</b>
Hållbart ansvar	24
Hållbarhet - människan	26
Hållbarhet - klimatet	28
Hållbarhet - ekonomin	30
<b>PROJEKT</b>	<b>32</b>
Projektåret 2020	34
Projektutveckling - steg för steg	38
Pågående- och kommande projekt	42
Färdigställda projekt	52
Förvaltnings- och utvecklingsfastigheter	66
Marmorlyckan - Familjen som hittade rätt	70
<b>FINANSIELL INFORMATION</b>	<b>74</b>
Förvaltningsberättelse	76
Koncernens totalresultat	81
Koncernens balansräkning	82
Förändringar i koncernens eget kapital	84
Koncernens kassaflöden	85
Moderbolagets resultaträkning	86
Moderbolagets balansräkning	87
Förändringar i moderbolagets eget kapital	89
Moderbolagets kassaflödesanalys	90
Noter	92
Underskrifter	133
Vi på Järngrinden	134
Järngrindens styrelse	136

# JÄRNGRINDEN

---

*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.*



EKONOMI I KORTHET - RÄKENSKAPSÅRET 2020

---

484

MKR I EGET KAPITAL

67,9

MKR RESULTAT EFTER  
FINANSIELLA POSTER

378

BOSTÅDER I PRODUKTION

53%

SOLIDITET

# Rundabords- samtal med Patrik och Tobias

Ur ett övergripande perspektiv summeras 2020 som ett händelserikt år, vilket framförallt har präglats av fortsatt väl genomförda projekt och en hög aktivitet på transaktioner. Vi avslutar året med ett bra resultat men är samtidigt ödmjuka inför hur lite pandemin har påverkat vårt dagliga arbete.

**I början av året hade vi en god konjunktur men som snart kom att svänga och när pandemin var ett faktum såg vi förstås stora orosmoln. Vi tog beslutet att fortsätta på den kurs vi hade lagt ut och prognostiserat för, vilket har visat sig vara rätt strategi.**

Vi avslutar 2020 med ett bra resultat och har haft ett transaktionsintensivt år, där vi bland annat har avtalat om försäljning av 447 hyresrätter i olika nybyggnadsprojekt. Utöver det är vi ödmjuka inför hur lite

pandemin faktiskt har inskränkt på vårt vardagliga arbete. Samtliga medarbetare har kunnat närvara på kontoret med respekt för restriktioner och utan att någon smittspridning har skett. Det har varit en grundförutsättning för att kunna låta arbetet fortgå utifrån vårt tankesätt om delaktighet och engagemang. Vad för övergripande effekter pandemin kommer att medföra i framtiden, och hur den exempelvis kommer att påverka handeln, kan vi inte förutspå. Vi fortsätter att verka utifrån vår strategi om att bostäder är en basprodukt som alltid kommer

att behövas och vår uppgift är att vara rätt placerade i bostadsmarknaden, både vad gäller marknader men även segment och målgrupper. Vi skall, även fortsättningsvis, ha ett försiktigt förhållningsätt till de risker som omgärdar fastighetsutveckling. De projekt och investeringsåtaganden som vi ingår i eller tar på oss skall vi kunna hantera utifrån vår finansiella förmåga men även utifrån de resurser och kompetenser som vår organisation har. Järngrindens styrka är vår flexibilitet som tillåter oss att styra om och anpassa



*"Järngrindens styrka  
är vår flexibilitet."*

verksamheten efter konjunktursvängningar eller förändringar i fastighetsmarknaden. Det finns inga strategibeslut som inte kan ändras om vi ser att vi snabbt behöver justera inriktning inom ramen för vår övergripande affärsidé, som är att utveckla fastigheter. Vårt DNA är fastighetsutveckling där vi förvärvar mark, driver detaljplaner, projekterar, bygger, finansierar och avyttrar. Vi har därmed kompetensen i hela kedjan av fastighetsutvecklingen. En utgångspunkt är att våra boenden inte ska kännas utom räckhåll för människor med normala

inkomster oavsett om vi bygger hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter. Vad vi sedan väljer för upplåtelseform beror på specifika förhållanden i varje projekt.

**Färdigställda och inflyttade bostäder**

Eftersom vår bransch innebär projekt som sträcker sig över flera år är det naturligt att vissa år ser mer händelserika ut än andra. Med det sagt ser vi 2020 som ett lyckat år med flera färdigställda projekt.

Brf Loft 46 avslutades innan årsskiftet och tillträdades under våren 2020. Hela bostadsrättsprojektet består av 31 taklägenheter med en fantastisk utsikt över Stadsparken, Viskan och Sandwalls plats i Borås. Bostadsrätterna har tagit form som en påbyggnad på Saturnushuset och ger unika boendemöjligheter i ett mycket centralt läge. Den underliggande samhällsfastigheten, Saturnushuset, avyttrades till Offentliga Hus med tillträde under våren 2020. Bland andra framträdande projekt har vi Marmorlyckan i Varberg som vi driver ihop

med vår partner, Mjölback's Entreprenad. Projektet består av totalt 206 bostäder, där 46 bostadsrätter färdigställdes och överlämnades redan 2019. Hela bostadsområdet upprättas med fokus på hållbarhet och för att växa fram som en grön bostads-idyll. I den senast avslutade etappen har vi byggt 22 par- och radhus, och samtliga har tillträtts. Vi kommer även, under 2021, att färdigställa de 138 hyresrätter som är under produktion och överlämna till Fortinova Fastigheter AB (publ.) som har förvärvat fastigheterna i en forward purchase-affär.

Brf Grönskan är ytterligare ett projekt som vi färdigställde i slutet av året och som tillträdde av förväntansfulla kunder i början av 2021. Projektet består av fyra

huskroppar med sadeltak och tegelfasader i en stilfull arkitektur. Området gränsar till natursköna Delsjön. Samtliga 67 lägenheter var slutsålda ett år innan byggnationen var klar, vilket är ett kvitto på att vi har utvecklat ett attraktivt boende i rätt läge.

**Nyligen startade projekt samt nära förestående projektstarter**

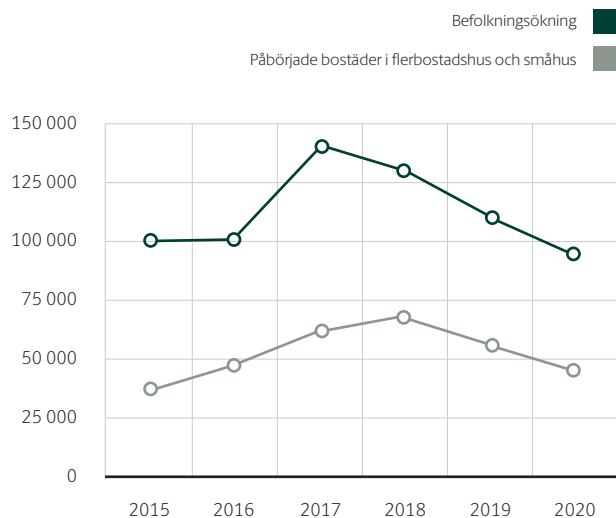
Under hösten hade projekt Enedalshöjden byggstart. Det omfattar 69 hyresrätter. Projektet planeras vara klart 2022 då Fortinova tar över som ägare och förvaltare. Området ligger intill Annelundsparken i Borås och uppförs som ett stadsnära, bekvämt boende med rimliga hyror. Vi har dessutom flera projekt i uppstartsfas. Fristad Prästskog ligger i stadsdelen Fristad

utanför Borås tätort och är ett område där vi under våren 2021 byggstartar 92 hyresrätter. Även detta projekt överlämnas till Fortinovas ägande och förvaltning när det är tid för inflyttning under 2022.

Vi utvecklar ytterligare ett område i Fristad med 48 st. äganderätter i villor, rad- och parhus tillsammans med HusArvid. Området är beläget i Fristad Parkstad med närhet till skola och rekreationsområden och produktion pågår av den första och andra etappen. Vidare så kommer vi under året att påbörja produktionen av projekt Bergdalsterrassen på Bergdalen i Borås tillsammans med vår partner Mjölback's Entreprenad. Projektet har fördröjts på grund av ett överklagande avseende bygglov. Här kommer vi att uppföra 149 hyresrätter i ett unikt läge med



Antal påbörjade bostäder i Sverige i förhållande till befolkningsökningen







*"Under året har vi, helt i linje med vår strategi, avyttrat både hyresrättsprojekt men även en större förvaltningsfastighet."*

rimliga hyror. Fortinova blir förvärvare och förvaltare av fastigheterna efter färdigställandet under 2023.

Under året vann vi tillsammans med Mjöbäcks Entreprenad och Strandlyckan Invest en markanvisningstävling i Helsingborg, kv. Ankan. Området kommer att växa fram söder om Helsingborg och bestå av 55 stadsradshus i bostadsrättsform. Byggstart beräknas under senare delen av 2021.

#### **Viktiga transaktioner**

Under året har vi, helt i linje med vår strategi, avyttrat både hyresrättsprojekt men även en större förvaltningsfastighet. Järngrinden finansierar sin verksamhet på ett ganska traditionellt sätt med eget kapital och sedvanliga banklån/byggnadskreditiv. Vi använder oss inte av den palett med möjligheter som marknaden erbjuder vad gäller olika sätt att arbeta med skuldsidan, exempelvis obligationslån. Det gör att vi behöver avyttra projekt och fastigheter från tid till annan för att inte binda för mycket kapital i förvaltningsfastigheter. Så länge som vi väljer att finansiera vår verksamhet som ovan behöver vi tillräckligt med utrymme för att ständigt kunna rulla kapitalet vidare in i nya projekt och ökningstakten bestäms av den intjäningsförmåga vi själva skapar.

Under våren avyttrade vi alla 138 hyresrätter i Marmorlyckan i Varberg till Fortinova och transaktionsvärdet uppgick till 267 mkr. Under våren tillträdde även Offentliga Hus kv. Saturnus, en samhällsfastighet i centrala Borås med Borås Stad som största hyresgäst. Affären uppgick till 188 mkr.

I höstas tog transaktionerna ytterligare fart. Då avyttrade vi ett paket på totalt 309 bostäder, där Bergdalsterrassen, Enedalshöjden och Fristad Prästskog ingick. Köparen var även här Fortinova. Affären uppgick till 625 mkr. Totalt alltså cirka 1 mdr i transaktionsvärde oräknat värdet av de bostadsrätter som tillträtts under året.

I takt med att vi påbörjar och färdigställer projekt, behöver vi även fylla på vår projektportfölj genom nya förvärv.

Under det gångna året har vi bland annat köpt en projektfastighet på Bergdalen i Borås, i samma kvarter som vårt befintliga projekt Bergdalsterrassen. Här planerar vi för ett bostadsrättsprojekt som vi kommer att byggstarta under 2021. Under det innevarande året har vi fortsatt fokus på att förvärva ytterligare färdiga byggrätter eller mark med pågående detaljplanearbete för att säkerställa vår bostadsbyggnation kommande år.





### Stabil ekonomi

Själva fundamentet för att kunna bedriva fastighetsutveckling är en stabil ekonomi och goda förbindelser med banker och finansieringsinstitut. Det är även en förtroendebransch där misstag förvisso kan kosta mycket pengar men minst lika viktigt är relationer med partners, leverantörer och kunder. Därför har Järngrindens strategi varit att inte växa snabbare än vi kan hantera inom ramen för vår ekonomi och organisation. Järngrinden redovisar ett stabilt resultat på 67,9 mkr (82,1 mkr) efter finansiella poster. Eget kapital uppgår till 480 mkr (428 mkr) med en soliditet på 53% (40%). Det betyder att vi kan göra fler affärer, både själva och med våra partners för att fylla på vår portfölj med nya projekt. Med flera avyttringar i bagaget ligger vårt

stundande fokus på nyförvärv, företrädesvis byggrätter som är i slutskedet av en färdig detaljplan eller lagakraftvunnen detaljplan. Med en solid finansiell grund ser vi att möjligheterna är goda för fortsatt positiv tillväxt och fler lyckade projekt under kommande år.

Nu, i skrivande stund, är vi en bit in på det nya året 2021 och det känns spännande och fullt av möjligheter! Vi ser att det finns ett slut på pandemin med hjälp av vaccineringen, även om det kommer att dröja ett tag till. Förhoppningsvis kan de värst drabbade branscherna gå en ljusare framtid till mötes och vi hoppas även att så många som möjligt får komma i sysselsättning igen.

Avslutningsvis vill vi uttrycka ett tack till alla våra samarbetspartners och naturligtvis till våra kollegor. Målsättningen är att driva Järngrinden som ett nära företag som styrs av gemensamma beslut och personligt deltagande. Det är en viktig framgångsfaktor för oss, som förhoppningsvis gör det mer intressant och roligare att gå till jobbet varje dag. Vi fortsätter att utveckla bostäder tillsammans och vill gärna tro att de flesta husen fortfarande är obbyggda!

**Patrik Ivarson**  
VD

**Tobias Johannesson**  
Vice VD



*"Själva fundamentet för att kunna bedriva fastighetsutveckling är en stabil ekonomi."*



# VÅR HISTORIA STRÄCKER SIG 40 ÅR BAKÅT I TIDEN

**Under våra 40 års erfarenhet av bostadsprojekt har mycket förändrats. Men vårt mål är bestående – att utveckla bostäder av hög kvalitet, som ger extra trygghet och känsla. Från projektstart, till inflytt och livet ut.**

Företaget startades i Borås 1981 av Kjell Berggren och Gunnar Ivarson under namnet Wäst-Bygg. Från början var det ett lokalt företag som arbetade med byggen-treprenader och förvaltade egna fastigheter. Under de kommande decennierna hade Wäst-Bygg en stabil utveckling och etablerade sig på ytterligare orter. 2004 startade Wäst-Bygg med projektutveckling på initiativ av Patrik Ivarson. Den här delen av verksamheten växte snabbt och utvecklade många fina bostadskvarter i Västsverige under de år som gått sedan dess.

2013 sålde Patrik Ivarson företagets entreprenadverksamhet och valde att satsa fullt ut på projektutveckling. Samtidigt ändrades företagsnamnet till vårt nuvarande namn, Järngrinden.



# VI ÄR I STÄNDIG UTVECKLING

**Järngrindens verksamhet är rätt organiserad och positionerad för att utvecklas.**

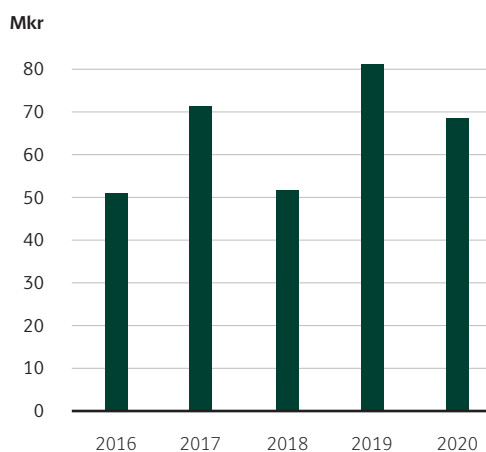
**Som en professionell, erfaren och flexibel aktör fortsätter vi arbeta med fastighetsutveckling som huvudfokus och navigera efter marknadsbehovet.**

Hela vår organisation brinner för att göra goda affärer och samtidigt skapa trivsamma hem.

Här finns stor kompetens och vilja att driva företaget framåt på ett sunt sätt. Vi har ett gemensamt engagemang för framtiden, och även finansiell kraft för att göra skillnad.

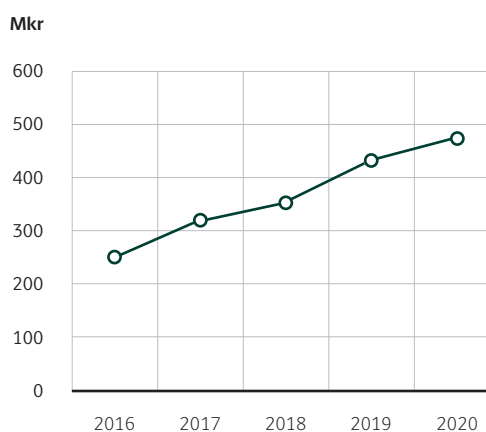
## RESULTATUTVECKLING

Resultat efter finansiella poster.



## EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare.



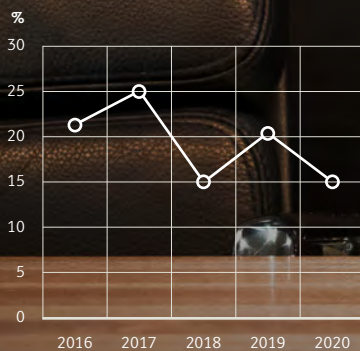
**FLERÅRSJÄMFÖRELSE**

JÄRNGRINDEN AB KONCERN (TKR)	2020	2019*	2018*	2017	2016
Nettoomsättning	79 540	244 818	242 494	247 279	188 297
Resultat efter finansiella poster	67 897	81 879	52 201	71 823	50 925
Balansomslutning	915 333	1 075 628	834 866	748 587	644 444
Redovisat eget kapital	483 988	428 407	362 766	317 293	250 338
Antal anställda	12	12	12	13	10
Soliditet (%)	53%	40%	43%	42%	39%

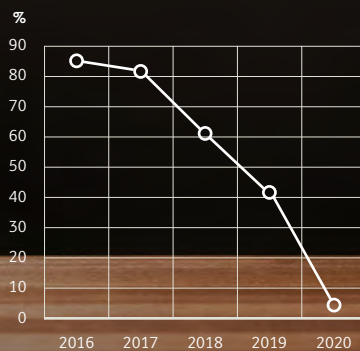
\* Från 2019 redovisar Järngrinden koncernen enligt IFRS. 2018 har därmed omräknats till IFRS. Jämförelseåren 2015-2017 har inte omräknats utan redovisas som tidigare enligt K3. Mer detaljerad flerårsjämförelse finns på sid 78.

**FINANSIELLA NYCKELTAL**

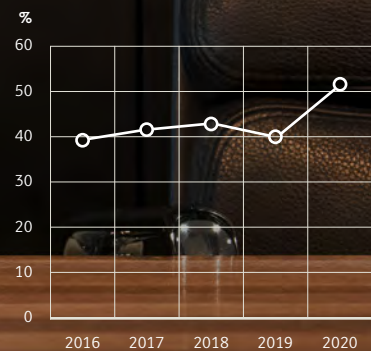
Räntabilitet före skatt på eget kapital



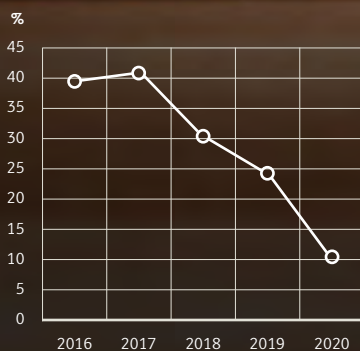
Nettoskuldsättningsgrad



Soliditet



Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad, ggr



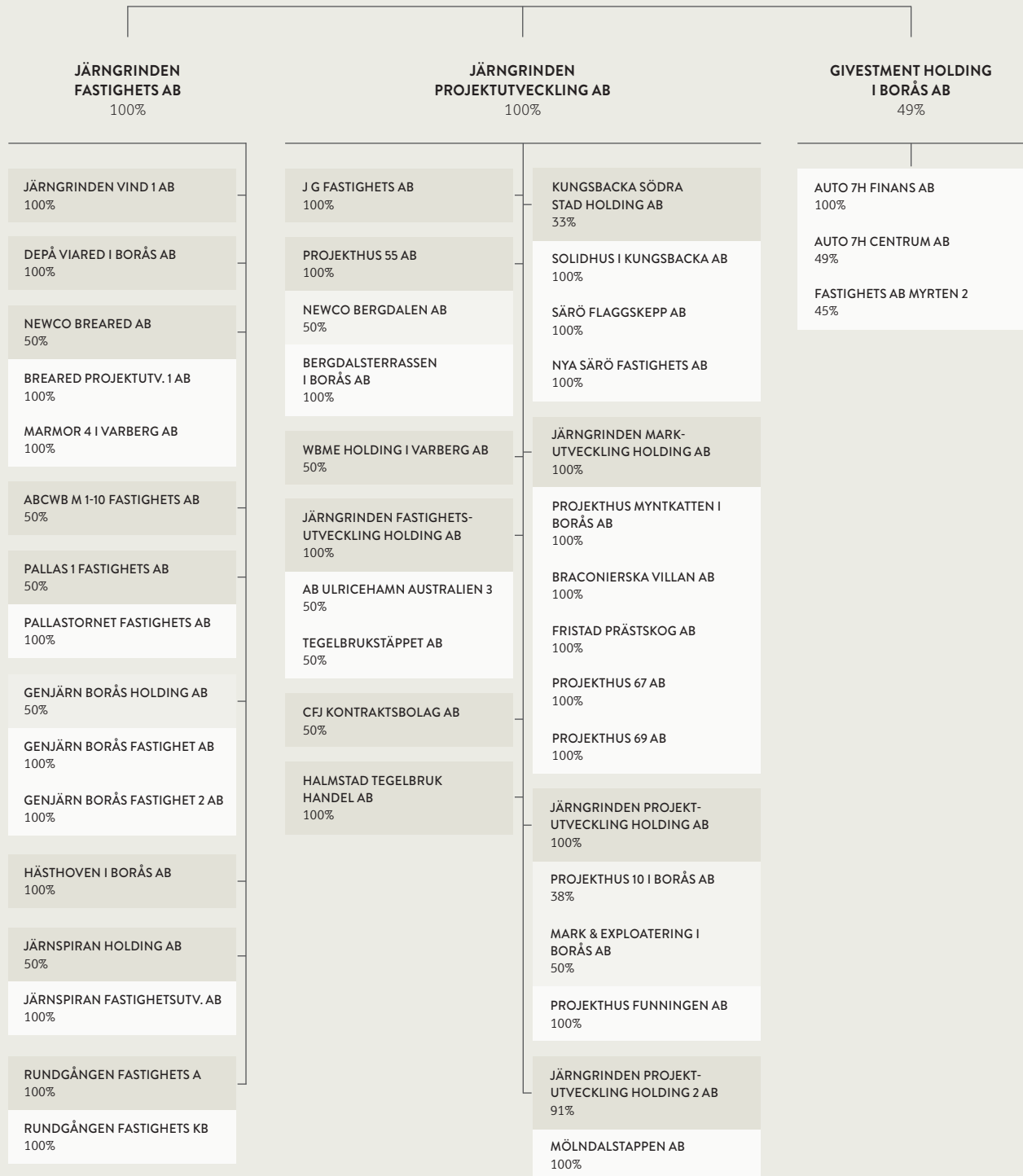


KONCERNÖVERSIKT

2020-12-31



PATRIK IVARSON



# JÄRNGRINDEN OCH ETT STARKT 2020

Det är tack vare en långsiktig strategi, flexibel organisation samt god gemenskap och delaktighet som vi stärker våra framtidsutsikter ytterligare.

**Vår strategi grundar sig i tankesättet att bostäder är en basprodukt som det alltid kommer att finnas ett behov av. Det har vi arbetat efter trots potentiella förändringar på marknaden som pandemin har inneburit. Något som har visat sig vara gynnsamt och rätt ur en strategisk synvinkel, med tanke på att vi återigen visar ett bra resultat och har goda utsikter inför framtiden.**

Året har förflutit med hög fart, och vi är glada inför faktumet att vår verksamhet har kunnat fortsätta utan avbrott under pågående pandemi och med fokus på det som är kärnan i vår affär. Nämligen bostadsutveckling där vi är involverade i alla steg: från markförvärv till inflyttning och avyttring. Därtill har vi arbetat i ett varmt arbetsklimat där alla känner sig välkomna och delaktiga i att driva Järngrinden framåt.

Det har varit ett transaktionsintensivt år, särskilt gällande avyttringar. Det är en bidragande faktor till att vi har en solid grund och ännu bättre möjligheter för att göra nya förvärv, vilket kommer att vara ett primärt fokus inför kommande år. Det är tacksamt att vi redan har ett gott renommé från tidigare affärer samt goda relationer med intressenter. Det är den långsiktiga strategin, vår seriositet och vilja att skapa bra bostäder som lägger grunden för att även i framtiden kunna växa och fortsätta tillgodose människors behov av bra boenden att trivas i.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER PÅ JÄRNGRINDEN 2020

### 1.

Arbete med övergång till redovisning enligt IFRS. Ett strategiskt beslut med syfte att underlätta för våra intressenter. Vi ser även på bytet som en kvalitetsstämpel för Järngrinden som fastighetsutvecklare.

### 2.

Under året har två medarbetare tillträtt. Karin Filipsson är vår nya redovisningsekonom, och Magdalena Åkesson har

tillträtt som projektledare. Vi är glada över våra nya tillskott, och hoppas att båda kommer att fortsätta trivas i sina roller.

### 3.

Offentliga Hus i Norden AB tillträdde samhällsfastigheten Borås Saturnus 14 efter förvärv som blev klart i dec. 2019. Fastigheten består av lokaler för kontor och vård, och är belägen i centralt läge. Uthyrningsytan är 9000 kvm.

### 4.

Järngrinden och Mjögårds avyttrar 138 hyresrätter i Marmorlyckan i Varberg till Fortinova. Förvärvet innehåller fem punkthus, varav ett utgör ett trygghetsboende för personer över 70 år. Affären har ett fastighetsvärde på 267 miljoner kronor. Tillträde sker hösten 2021 då samtliga hus är färdigställda.





## VÅRA PARTNERS

Vi vill erbjuda sunda bostäder och arbetsplatser som håller långt in i framtiden. Därför söker vi gärna samarbete med olika partners för att utveckla både projekten och den egna verksamheten.

Vi samarbetar även med arkitekter och byggtreprenörer som har förmågan att omsätta våra kvalitets- och miljökrav i praktiken. Vi vill att våra projekt skapar spännande avtryck i stadsbilden samtidigt som de lämnar minsta möjliga avtryck i miljön.

---

Tack till våra samarbetspartners 2020:

- **Mjögäcks Entreprenad**
- **Genova Properties**
- **HusArvid**
- **Tornstaden**
- **Cernera**
- **Wästbygg**
- **Stadsporten**
- **AB Hundra Fastigheter**
- **Strandlyckan Invest**

### 5.

Järngrinden tilldelas markanvisning i Högastan, Helsingborg tillsammans med Mjögäcks och Strandlyckan Invest. Det vinnande förslaget har utvecklats i samarbete med arkitekterna Krook & Tjäder. Projektet har namnet Kvarteret Ankan och området ska växa fram med 55 nya bostäder i olika storlekar med närhet till såväl strand som livsmedelsbutiker.

### 6.

Förvärv av Fastigheten Kiden 7 på Bergdalen i Borås. Projektet kommer att kallas Brf Nivå och det planeras initialt för ca 25 nya bostäder med unikt läge.

### 7.

Fortinova förvärv 309 hyresrätter från Järngrindens hel- och delägda projekt i Borås.

### 8.

Överenskommelse med Borås Stad om övertagande av markanvisning för Fristad Prästskog. Projektet kommer att omfatta 92 hyresrätter i centrala Fristad.

# Resan mot ny redovisning

Att byta redovisningsprincip görs inte i en handvändning. Det kan Pär och Johan intyga. Tillsammans utgjorde de stommen för Järngrindens interna projekt om att byta redovisningsprincip från K3 till att börja rapportera enligt IFRS. Nu blickar de tillbaka på processen, och på hur de genom ett starkt samarbete genomförde ett lyckat projekt.

**Det var i augusti 2019 som Järngrinden fattade beslutet att byta redovisningsprincip från K3 till IFRS. I Järngrindens fall var huvudsyftet till bytet att externa intressenter, främst bankerna, skulle kunna jämföra bolaget med andra aktörer i samma bransch.**

– I stort sett hela vår bransch, med likartade aktörer, redovisar enligt IFRS. De aktörer som inte redan har bytt planerar förmodligen att göra det i framtiden. Diskussionen om bytet hade för Järngrindens del redan kommit upp ett par gånger tidigare, och efter sommaren tyckte vi alla att det var en lämplig tidpunkt att påbörja arbetet, berättar Pär Thureson, ekonomichef på Järngrinden. Då hade vi inte en komplett och praktiskt bild av hur omfattande bytet skulle vara, och med facit i hand var det nog bäst så.

Pär och Johan utsågs som ansvariga för det interna arbetet och specialister från revisionsbolaget PwC kopplades in för att sätta ihop ett team. Även kompetens inom koncernredovisning från Aspia deltog i projektet för att ge stöttning och rådgivning.

– Tillsammans med PwC sattes ett projektteam samman med flera specialister. När vi nu blickar tillbaka på hur projektet

har gått vill vi lyfta fram vilken tillgång allas kompetenser och engagemang har varit, säger Pär. Tack vare det har vi kunnat sätta en stabil grund för framtida redovisning.

IFRS är ett principbaserat regelverk som ger företagen möjlighet att verklighetsanpassa sina redovisningsprinciper och sin finansiella rapportering.

– Det finns till och med en bok med vägledning i hur IFRS ska tolkas. Det var den första biten i projektet, att förstå hur regelverket påverkar oss och hur vi redovisar resultat från våra projekt. I det arbetet gav våra inhyrda konsulter oss ett bra stöd, förklarar Pär.

Klivet in i den nya redovisningsvärlden medförde också omarbetning av tidigare års siffror.

– Utöver övergångsåret 2019, är även jämförelseåret 2018 redovisat enligt IFRS. Likaså upprättades en "övergångsbrygga" mellan det gamla systemet och det nya, berättar Johan Särén, controller på Järngrinden. På så vis innebar detta lite speciella bokslut fastställande av två räkenskapsår med tillhörande tre balansräkningar.

*"För att enkelt uttrycka det: vi behövde riva ut köket för att sedan bygga om från grunden."*

– Tidigare redovisade siffror utgjorde inte längre någon fast mark för oss, fortsätter Johan, utan vi fick metodiskt skriva om historien bakifrån. Eftersom våra bostadsprojekt dessutom sträcker sig över flera år var det lite av ett pusslande att passa in effekterna av de nya principerna år för år.

– För att enkelt uttrycka det: vi behövde riva ut köket för att sedan bygga om från grunden, fortsätter Pär. Det började med att förstå regelverket och vilka delar som hade störst påverkan på hur vi redovisar vår verksamhet. Sedan var det mycket teoretiserande. Hur sätter vi strukturerna? Hur ska vi tolka reglerna? Vi satt med



tomma ark framför oss, och hade ganska mycket huvudbry.

När det var som mest intensivt satt Pär och Johan från dagens början till slut under två månaders tid uteslutande i ett rum tillsammans och skrev utkast, som de sedan stämde av med konsulterna i projektet.

– Det var en minst sagt utmanande period. Vi skämtade mycket om situationen, och det var nog en bidragande del till att det flöt på så bra, säger Pär med ett leende.

Samma dag som deadline för bolagsstämman var Pär och Johan färdiga med sitt arbete.

– Det var verkligen i slutminuterna. Sedan

var vi också nöjda med vårt hantverk då, ska tilläggas. Efteråt har vi fått en hel del lovord från flera intressenter och samarbetspartners, säger Pär.

Bokslutsfasen av konverteringsprojektet övergick senare i ett arbete med att anpassa det interna prognosverktyget till IFRS. Detta för att prognoserna skulle följa samma principer som redovisningen.

– Prognosförmågan är av stor vikt för oss med den verksamhet vi bedriver, både för den operativa styrningen och den finansiella planeringen. Därför känner vi att det är viktigt att prognosverktyget också harmoniserar med redovisningen. När vi nu blickar framåt känns det bra att vårt så viktiga

periskop också är IFRS-dimensionerat, säger Johan.

– Avslutningsvis vill vi verkligen tacka alla våra samarbetspartners som underlättade vår resa, såväl externa som interna. Samtliga i vår egen organisation gav riktigt god stöttning, även om de inte hade full koll på vad som egentligen försiggick. Hela projektet ger Järngrinden ännu en kvalitetsstämpel, och jag tror att det bidrog till en ytterligare sammansvetsande känsla som bolag. Det är alltid en bonus, avslutar Pär.

# VI ÄLSKAR DET VI GÖR

Järngrinden präglas av professionellt utförande och gedigen kunskap inom branschen. Samtidigt har vi ett stort personligt engagemang och hjärta i allt vi gör. Kort sagt, vi älskar vårt jobb.

Med ett personligt engagemang och stort samhällsansvar skapar vi vackra, funktionella byggnader med god arkitektur. Oavsett om det är ett blivande hem eller en framtida arbetsplats så brinner vi för att skapa mervärden, i så väl attraktion som funktion. Vi vill helt enkelt att detta ska vara en plats där människor vill vara.

Våra värderingar är grunden i vår verksamhet. De grundar sig i vår starka tro till att vi genom utveckling, med god kvalitet och arkitektur samt hög kompetens, uppnår en hållbar långsiktighet som gynnar hela samhället.

## VI HAR SKAPAT HEM FÖR:

---

4 061

PERSONER \*

\* Antal färdigställda bostäder 1 846 st.  
Antal personer per hushåll (SCB 2019-12) 2,2 st.

## PÅLITLIGHET

Att skapa goda relationer och bli betraktade som engagerade och enkla i mötet med vår omvärld är för oss en hederskodex.

Vi väljer att se det lilla i det stora och med hjärta i det vi arbetar för, håller vi vad vi lovar och arbetar proaktivt för ett gott resultat genom hela processen.

## MEDVETENHET

Med mångårig erfarenhet och kunskap kring projekt- och fastighetsutveckling säkerställer vi kvalitet i utförandet enligt förväntningarna.

En medveten och positiv effekt i att arbeta med en hög kvalitet genom hela processen är det långsiktigt hållbara. Hållbarheten genom kvalitet främjar både klimat, människor och ekonomi.

## DESIGN

Att god design och arkitektur skapar mervärden i form av attraktion och funktion för platsen och i våra byggnader är viktigt för oss. Genomtänkt, hållbar arkitektur ska främja trivsel och trygghet i fastigheten och förmedla en omtanke om dem som ska bo eller arbeta där.

## VÄRDESKAPANDE

Vi vill att alla ska känna sig som vinnare. Våra kunder, partners och anställda. Med kunskap, reflektion och en laganda skapas goda resultat, en trygghet över tid och en investering för framtiden. För dig, för oss och för klimatet. Och vi älskar det vi gör.

# HÅLLBARHET

---

*Varje dag arbetar vi med hjärta och stort engagemang för att vilja förbättra – för samhället, klimatet och individen.*





## HÅLLBART ANSVAR - EN VIKTIG DEL AV JÄRNGRINDEN

Som en privat aktör med ambitionen att bidra till ett utvecklande samhälle är hållbarhet – för människan, klimatet och ekonomin – något som genomsyrar vår verksamhet.

**Projekten vi bygger ska kunna fungera som sunda bostäder och arbetsplatser i flera decennier framöver. Genom ansvar, kunskapsutveckling och tydlighet verkar vi för att göra lite mer och lite bättre inom samtliga tre områden.**

För att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter krävs inte bara gedigen kunskap inom branschen, goda nätverk, noggrannhet, starkt kapital och precision. Det krävs även hjärta och stort engagemang för att vilja förbättra – för samhället, klimatet och individen.

Och det är just det vi gör, varje dag.

Vi har en stark tro på att allt vi gör spelar roll, både nu och i framtiden. Vi bygger ju trots allt fastigheter som ska stå här och fungera i många decennier framöver.





## MÄNNISKAN

Vi försöker bidra där vi kan. Utöver ansvaret som har direkt anknytning till bostäderna och arbetsplatserna vi skapar, är vårt engagemang viktigt för en förbättrad tillvaro för människor på vår planet. Vi har valt att bidra inom tre områden här: globalt, nationellt och lokalt. Föreningar och organisationer som Järngrinden stöder är bland annat: Hand in Hand, Giving People, UNHCR, SOS Barnbyar, Njurstiftelsen, IF Elfsborg, Borås Fältrittklubb och Borås Basket.

## KLIMATET

Hållbarhet genom kvaliteten främjar både klimat, människor och ekonomi. Genom att använda material av hög kvalitet, modern teknik och ställa stora krav i samarbetet med arkitekter och byggentreprenörer ökar vi livslängden på våra hus samt minskar energiåtgången. Vi vill att Järngrindens projekt skapar ett spännande avtryck i stadsbilden, men de ska samtidigt lämna minsta möjliga avtryck i miljön. Ett naturligt steg i vår ambition att vara en god samhällsbyggare som värnar om klimatet och ett sunt hållbarhetsperspektiv är till exempel att bl. a. investera i vindkraft. Järngrinden äger sedan 2014 ett vindkraftverk i Mortorp, strax utanför Kalmar.

## EKONOMIN

Vi vill att alla ska känna sig som vinnare. Våra kunder, partners och anställda. Genom god kunskap, reflektion och laganda skapas goda resultat, trygghet över tid och en investering för framtiden.



## HAND IN HAND

Järngrinden stödjer, tillsammans med bygg- och fastighetsutvecklingsföretaget Bockasjö, Hand in Hands arbete i byn Molia i Kenya.



# HÅLLBAR

FATTIGDOMSBEKÄMPNING  
GENOM ENTREPRENÖRSKAP

**Hand in Hand arbetar med att bekämpa fattigdom inom jobbskapande, skolgång, hälsoundersökningar, demokrati och miljöarbete. Stödet som ges berör hela byns struktur och skapar förutsättningar för en bestående utveckling.**

### **Jobbskapande**

Genom bildandet av självhjälpsgrupper får kvinnorna bland annat utbildning och träning i entreprenörskap och finansiering. De kommer även lära sig att spara pengar och när de är redo, länkas till mikrolån för start av små affärsverksamheter.

### **Hälsoundersökningar**

Alla bybor erbjuds hälsoundersökningar och grundläggande utbildning i bland annat hygien, näringslära och preventiv hälsovård av professionella läkare och sjuksköterskor.

### **Alla barn i skola**

Alla barn går i skola, ingen är i arbete. Alla resurser sätts in för att få alla barnen att gå i skolan.

### **Demokrati och IT-utbildning**

Medborgarcenter etableras där byborna får tillgång till utbildning i IT. Lokala kommittéer

bildas som arbetar med barns rättigheter och stärkandet av det civila samhället.

### **Miljövänlig by**

Byborna utbildas till att förbättra sin lokala miljö genom avfallshantering, kompostering och införande av små biogasanläggningar som förbränner avfall och ger gas till hushållen.

Läs mer på [handinhand.nu](http://handinhand.nu)

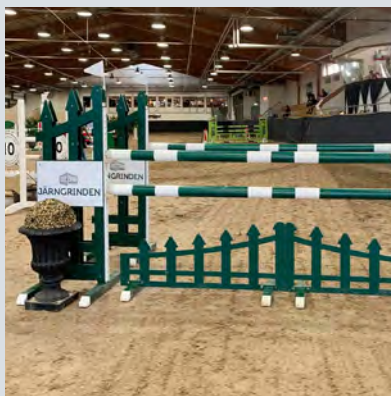
Ytterligare organisationer, klubbar och välgörenhet som vi är med och stödjer.



#### UNHCR

Järngrinden stödjer UNHCR som arbetar för att ge flyktingar en fristad, tak över huvudet och sjukvård.

Läs mer på [sverigeforunhcr.se](http://sverigeforunhcr.se)



#### BORÅS FÄLTRITTKLUBB

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

Läs mer på [borasridhus.se](http://borasridhus.se)



#### NJURSTIFTELSEN

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

Läs mer på [njurstiftelsen.se](http://njurstiftelsen.se)



#### IF ELFSBORG

Järngrinden stödjer IF Elfsborg som är en viktig profilbärare för att utveckla staden i positiv riktning. Föreningen bedriver också ett omfattande barn- och ungdomsarbete.

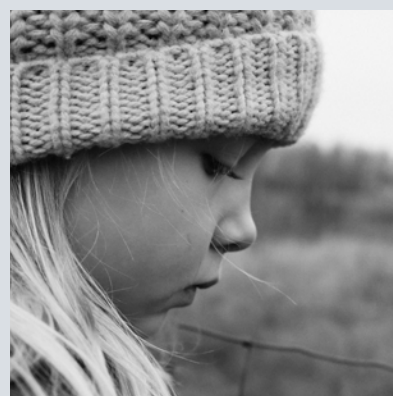
Läs mer på [elfsborg.se](http://elfsborg.se)



#### BORÅS BASKET

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

Läs mer på [borasbasket.se](http://borasbasket.se)



#### GIVING PEOPLE

Giving People arbetar med akut hjälp av mat och andra viktiga förnödenheter. Vi har gett stöd till Giving People genom bidrag till matkassar och julklappar.

Läs mer på [givingpeople.se](http://givingpeople.se)

# JÄRNGRINDEN SATSAR PÅ FÖRNYBAR ENERGI

Energianvändningen och miljöhållningen i världen måste ställas om från klimatskadlig till hållbar inom kommande decennier. Därför satsar Järngrinden på miljöanpassat byggande som innefattar solceller, och bilpool. Ytterligare en investering som går i linje med vårt miljöansvar är vårt förvärv av ett vindkraftverk.

**Järngrinden arbetar långsiktigt. I varje projekt uppför vi byggnader utifrån höga krav på materialval och med en ambition om att skapa hem med minsta möjliga klimatavtryck. Perspektivet på att det vi bygger ska hålla länge är en självklarhet. En byggnad som kräver mindre underhåll och står sig under lång tid kommer att gynna miljön i det långa loppet.**

## Vindkraft

Järngrinden förvärvade 2014 ett vindkraftverk i Mortorp, strax utanför Kalmar. Förvärvet var ett naturligt steg i Järngrindens ambition att bidra till en hållbar miljö och vara en god samhällsbyggare. Samtidigt ser vi vindkraftverket som en bra investering för framtiden.



### Solceller

Solceller är en viktig del i arbetet med att göra hus ännu mer energieffektiva eftersom solceller är en ständigt förnybar energikälla utan större krav på underhåll. I projekten Enedalshöjden och Marmorlyckan är montering av solceller inplanerat. Enedalshöjden kommer även att förses med bergvärme som ytterligare ett steg för att minska energiförbrukningen.

### Miljöanpassat byggande

Brf Grönskan är ett bra exempel på miljöanpassat bygge. Projektet har utförts efter kommunens program Miljöanpassat byggande 2.0, som bland annat ställer krav på att byggherren har en långsiktig miljöanpassad profil. I programmet läggs tonvikt på att hela byggprocessen kvalitetssäkras för att byggherren ska kunna tilldelas markanvisning.

### Bilpool

Som en del i miljöanpassat byggande har Brf Grönskan dessutom byggts med anpassning för bilpool. Det medför att de boende själva kan ta beslut för att minska klimatpåverkan. Bilpooler brukar ofta ge andra mervärden, som bättre sammanhållning och kontakt i området, vilket ökar trivselen. Varpå vi gärna ser att tillämpa detta på framtida projekt i större utsträckning.



# Naturen som granne, och nära till centrum

Järngrinden kommer att upprätta 92 hyresrätter i Fristad. Området planeras så att de boende har nära till natur och samtidigt bor centralt i Fristad.

Det är i Fristad Prästskog, strax norr om Borås, som den spännande och efterfrågade bostadsutvecklingen har påbörjats. Projektet utförs tillsammans med det lokala kommunala bostadsbolaget FRIBO, och i området planeras det för tre hus, samtliga med hyresrätter.

Järngrinden ska uppföra två av husen med 92 lägenheter i varierande storlekar. Det tredje huset med 29 lägenheter planerar Fribo att uppföra, vilket kommer att vara ämnat som trygghetsboende.

Att nyproduktionen av just hyresrätter saknas utanför våra stadskärnor är något som har varit uppe för diskussion många gånger på regional och nationell nivå. Det är därför roligt och engagerande att vi har fått möjlighet att bygga nya bostäder i området. Det går dessutom i linje med vår strävan om att uppföra välplanerade bostäder som är intressanta för den breda målgruppen och samtidigt håller hög kvalitet.



## FRISTAD PRÄSTSKOG

OMRÅDE:	Fristad, Borås	ARKITEKT:	what! arkitektur
ANTAL LÄGENHETER:	92 hyresrätter	BYGGSTART:	2021
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%		



*Att nyproduktionen av just hyresrätter saknas utanför våra stadskärnor är något som har varit uppe för diskussion många gånger på regional och nationell nivå.*

*Det är därför väldigt roligt att vi har fått möjlighet att bygga nya bostäder här.*

Det finns en stark efterfrågan efter nya bostäder även på mindre orter. Bostäder som kan fylla en funktion oavsett var i livet man befinner sig utan att man ska behöva köpa en bostadsrätt eller villa. Särskilt när infrastrukturen utvecklas för att förenkla kommunikationer och då vi även kan se en ökad möjlighet för arbete hemifrån.

De kommande bostäderna är planerade så att man ska kunna njuta av härlig natur och samtidigt bo centralt i Fristad med promenadavstånd till centrum, där det bland annat finns livsmedelsbutik, bibliotek och vårdcentral. Det finns även kommunikation med buss och tåg vilket betyder

att Borås stadskärna ligger på smidigt pendelavstånd. Planen är att allt ska vara klart under 2023.

#### **Investeringsstöd möjliggör projektet**

Det är tack vare möjligheten till statens investeringsstöd för hyresbostäder som vi kan bygga nyproducerade hyresrätter på mindre orter med lägre boendekostnader. Stödet kan ges till bostadsprojekt där det uppförs hyresrätter med låg energianvändning. Syftet med stödet är att främja byggandet av nya bostäder, hållbara investeringar och skapa tillväxt och sysselsättning i området.

# PROJEKT

---

*Våra projekt driver vi 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 försäljning och byggande. Varje projekt anpassas efter sina unika förutsättningar för att ge kunden ett trivsamt hem eller en modern arbetsplats.*



PROJEKT I KORTHET 2021-04-30

---

378 1806

BOSTÄDER I  
PRODUKTION \*

POTENTIELLA  
BYGGRÄTTER \*

86 1846

FÄRDIGSTÄLLDA  
BOSTÄDER UNDER 2020 \*

FÄRDIGSTÄLLDA OCH  
ÖVERLÄMNADE BOSTÄDER \*

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



# JÄRNGRINDEN ANPASSAR SIG EFTER MARKNADENS BEHOV

Under de senaste åren har Järngrinden successivt viktat om projektportföljen. Historiskt har tyngdpunkten legat på utveckling och försäljning av bostadsrätter, medan vi numera har en större andel hyresrätter i portföljen. Valet styrs främst av projektets förutsättningar, rådande marknadssituation och den primära målgruppens behov.

**Med de konjunktursvängningar som sker är det viktigt för oss att ha en flexibilitet att kunna välja upplåtelseform utifrån marknadsbehovet och vad som blir bäst vid varje given tidpunkt. Vi är övertygade om att det finns plats på marknaden för båda upplåtelseformerna – bostadsrätter och hyresrätter.**

#### **Med hjärta för ditt hem**

Järngrindens kundlöfte "Med hjärta för ditt hem", är något som vi alla fyller med värde, var och en utifrån sin egen yrkesroll. Det är också en utgångspunkt vi har i våra samarbeten under hela genomförandet av våra projekt. Varje del i projektet utförs med ansvar och ambition att skapa goda möjligheter för hela omgivningen, och samhället i stort.

De som köper eller hyr en bostad av oss ska kunna göra det i trygg förvisning om att löften har hållits och att förväntningar har uppfyllts. Det gäller alla delar i projektets gång, såväl tidsplan som att hemmet håller hög kvalitet samt att vi förhåller oss med noggrannhet till våra garantiåtaganden.



### Med flexibilitet inför varje uppdrag

Järngrinden drivs som en relativt liten men effektiv organisation med flexibilitet att justera riktningar inom ramen för vår affärsidé. Ursprungligen har vi haft fokus på utveckling och försäljning av nya bostadsrätter, men utifrån marknadsbehoven har vi de senaste åren börjat projektera allt fler hyresrätter. Som i alla affärer handlar det om att förstå var behoven finns och sedan på bästa sätt tillgodose dem. Vi ser en stor

styrka i den mångåriga erfarenhet som finns på Järngrinden. Vi har utvecklat och byggt bostäder under flera konjunktursvägar och har gedigen branschkunskap för att ta rätt beslut i alla sorters lägen.

### Vi satsar på fler nyförvärv

Året har avslutats med hög omsättning gällande transaktioner. Det är övervägande avyttringar som året har präglats av, vilket betyder att vi har kapacitet och vilja att göra

nyförvärv. I det arbetet riktar vi främst in oss på färdiga byggrätter eller pågående detaljplanearbete för att säkerställa vår bostadsbyggnation kommande år. Vi har goda förbindelser med partners och banker, vilket gör att den framtida projektutvecklingen har alla möjligheter att fortsätta med god fart. Vi ska alltid genomföra bostadsprojekt som genomsyras av hög kvalitet i alla avseenden.

## HÄR FINNS VÅRA PROJEKT

Järngrindens verksamhet är i huvudsak koncentrerad till Västsverige. Här finns huvuddelen av de projekt som vi uppfört under årens lopp liksom de som pågår och finns i vår kommande planering.

### HELA VÅRT BOSTADSBYGGANDE FÖRDELAT PÅ RESPEKTIVE ORT

#### 1. BORÅS

- Asplyckan
- Balsampoppeln 4/Vägtornet 5
- Bankdepån
- Bergdalsterrassen
- Borgen
- Dammkullevägen
- Enedalshöjden
- Fristad Parkstad
- Fristad Prästkog
- Gulmåran 7 och 8
- Hästhoven
- Kolibrin
- Minerva
- Mjölkskilvingen
- Nivå
- Loft 46/Saturnus
- Pallas Tower
- Pallas Roof
- Pallas office
- Pallas shopping
- Syrenen 2 och 6

- Söderport
- Trandareds backe
- Trasten
- Tuppen
- Valhall

#### 2. GÖTEBORG

- Ekbäcken
- Grönskan
- Eklunden

#### 3. MÖLNDAL

- Mathildeberg
- Katrineberg

#### 4. KUNGSBACKA

- Nya Särö
- Söderstaden

#### 5. VARBERG

- Bredaredslyckan

- Kommande
- Pågående
- Färdigställt

- Lorensberg
- Marmorlyckan
- Västerport

#### 6. HALMSTAD

- Nya Övraby
- Tegelbruket

#### 7. HELSINGBORG

- Kv Ankan

#### 8. BOLLEBYGD

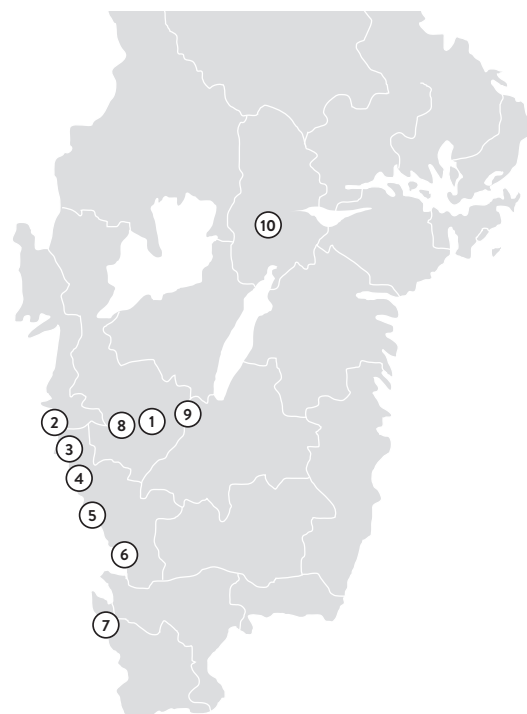
- Eken

#### 9. ULTRICEHAMN

- Australien
- Bogesund
- Ärlan

#### 10. ÖREBRO

- Gripen





## PROJEKTPORTFÖLJEN 2021-04-30

	Antal Bostadsrätter	Antal Hyresrätter	Totalt antal BR + HR	Total BOA m <sup>2</sup>	Total LOA m <sup>2</sup>	Beräknat fsg-värde (tkr)
Projekt under byggnation	48	330	378	18 498	0	727 848 987
Järngrindens nettoandel	24	200	224	11 317	0	437 924 494
Projekt med detaljplan klar	149	92	241	16 061	0	745 960 795
Järngrindens nettoandel	77	92	169	10 445	0	454 121 077
Projekt med pågående detaljplanarbete	527	660	1 187	71 965	0	3 091 426 000
Järngrindens nettoandel	381	370	751	45 708	0	1 994 423 360
<b>Summa</b>	<b>724</b>	<b>1 082</b>	<b>1 806</b>	<b>106 523</b>	<b>0</b>	<b>4 565 235 782</b>
<b>Järngrindens andel</b>	<b>482</b>	<b>662</b>	<b>1 144</b>	<b>67 470</b>	<b>0</b>	<b>2 886 468 931</b>
<b>Historik</b>						
Avslutade projekt över tiden	1 373	473	1 846	134 453	19 564	6 177 737 516
Järngrindens nettoandel	820	382	1 201	86 258	10 446	3 934 551 515

Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

## VÅRA PROJEKT I SIFFROR

Bostadsutveckling, med jmf år

Antal bostäder	2020	2019
Produktionsstartade	117	201
Pågående byggnation	375	801
Färdigställda	86	543
Upptagna i egen balansräkning	1	1

Projektportföljen, antal bostäder

Pågående byggnation ■  
Lagakraftvunnen detaljplan ■  
Pågående detaljplanarbete ■



## VÄSENTLIGA PROJEKTHÄNDELSER 2020

1. Pallas Roof i centrala Borås som uppfördes av Järngrinden och Cernera 2017 har med den 1000 kvadratmeter stora takträdgården prisats till Årets Uterum 2020 av Swedish Design Awards by Rum.
2. Samtliga 67 lägenheter i Brf Grönskan i Östra Kålltorp säljs slut ett år innan inflyttning.
3. Byggstart av 112 hyresrätter i Marmorlyckan i Varberg. Byggstarten omfattar sista delen av etapp två i området.
4. Säljstart för Fristad Parkstad, som innefattar totalt 48 villor och radhus. Projektet drivs tillsammans med HusArvid.
5. Inflyttning i Brf Marmorlyckan 4 i Varberg, som består av totalt 22 rad- och parhus.
6. Byggstart av Enedalshöjden. Ett bostadsområde med 69 hyresrätter på Bergsäter i Borås.

Bostäder under byggnation

Bostadsrätter ■  
Hyresrätter ■



Bostäder under projektutveckling

Bostadsrätter ■  
Hyresrätter ■



Färdigställda bostäder

Bostadsrätter ■  
Hyresrätter ■





## PROJEKTUTVECKLING - STEG FÖR STEG

Järngrindens DNA ligger i fastighetsutveckling där vi tar ansvar för hela bostadsutvecklingen och har djup insyn från början till slut i varje projekt.



## STEG 1 - FÖRVÄRV

---

På vilka orter ska vi vara verksamma?  
Ett första steg är att genomföra en analys av orten och den lokala marknaden. Genom att hålla kontinuerlig kontakt med kommunerna på orter som vi identifierat som intressanta får vi reda på vilka markanvisningar som är aktuella.

Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller befintliga fastigheter med god utvecklingspotential. I många förvärvade fastigheter

finns pågående verksamhet som genererar intäkter under tiden som arbete med detaljplan och övrig planering pågår.

Utifrån hur tänkbara markanvisningar eller förvärvsmöjligheter ser ut bestämmer vi om vi ska söka samverka med någon annan part eller agera på egen hand.

## STEG 2 - FÖRBEREDELSE

---

Efter en vunnit markanvisning eller ett fastighetsförvärv krävs oftast en ny detaljplan, ett arbete som kan ta flera år. När detaljplanen är klar är det dags att påbörja projekteringen och sedan söka bygglov. Innan de slutliga bygglovshandlingarna tas fram handlar vi vanligtvis upp en byggenre-

prenör för projektet för att kunna samarbeta med det företaget i bygglovsprocessen.

Innan ett projekt kan påbörjas ska finansieringen av byggnationen vara klar. Ofta finansierar vi markförvärvet själva och söker extern finansiering till själva byggnationen.

Majoriteten av lägenheterna ska vara sålda innan vi inleder byggnationen.

Alla Järngrindens projekt placeras i egna bolag som sedan avyttras till respektive bostadsrättsförening så snart denna är bildad.

## STEG 3 - FÖRSÄLJNING

---

Vid nyproduktion av bostadsrätter inleds arbetet med införsäljningen långt innan lägenheterna är klara för inflyttning. Detta gäller enbart bostadsrätter. När det gäller hyresrätter påbörjas uthyrningen i ett senare skede, vanligtvis 4-6 månader innan inflyttning.

När intressenterna inte kan titta på den färdiga bostaden är kraven desto högre på det presentationsmaterial som tas fram. 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.

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 de blivande köparna.



Ett "första spadtag" hålls i regel vid varje byggnationsstart. Varje projekt får en egen graverad spade.

## STEG 4 - BYGGNATION

---

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

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.

Själva byggarbetet pågår oftast i mer än ett år. För att säkerställa att kvalitet och tidsplaner hålls har Järngrindens projektledare ett nära samarbete med byggtreprenörens organisation.



## STEG 5 - INFLYTTNING/ÖVERLÄMNING

---

Bostadskvarterets storlek avgör hur många dagar som inflyttningen fördelas över. Alla boende ska få möjlighet till hisstid och till urlastning vid porten. De som vill får även tillgång till hantverkshjälp under några timmar. Gardinstänger, lampor och hyllor kan därmed monteras på ett professionellt sätt. Vid den första årsstämman i bostadsrättsföreningen väljs en ny styrelse bland de boende.

Interimsstyrelsen, som varit verksam under byggtiden, lämnar över ansvaret för fastigheten till föreningen.

Järngrinden tar fullt ansvar gentemot bostadsrättsföreningen för eventuella osålda lägenheter och fortsätter med ett aktivt försäljningsarbete tills alla lägenheter är sålda.



*Järngrinden har som standard  
en genomgående hög kvalitet  
på utrustning och ytskikt.*



# PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT

2021-04-30

Just nu pågår och planeras flera byggprojekt i Västsverige. Projekten omfattar allt från spektakulära byggnader på höjden till mindre naturnära bostadsområden och förtätningsprojekt.

ANTAL PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE BOSTÄDER

---

1806

STYCKEN



**Marmorlyckan är en riktig bostads-idyll utvecklat med ett stort fokus på hållbarhet.**

Kvarteret bygger på en småskalig idé kring täppa, tun och torg. Området har en blandad byggnation av punkthus med hyresrätter, bostadsrätter och trygghetsboende samt rad- och parhus med vackra planteringar och en fin lekplats för de yngsta som bor här.

I punkthusen har lägenheterna i bottenplanet uteplats och övriga en generös balkong. Marmorlyckan ligger nära havet, centrum, service och olika naturmiljöer för aktiv vistelse.

## MARMORLYCKAN - ETAPP 2

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	112 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter
BYGGSTART:	2019





*Närhet till vackra Annelunds-  
parken och en kort promenad  
till både service och hela  
centrums utbud.*



*Två fristående huskroppar – en på varje sida om den gränsande fastigheten Hästhoven som Järngrinden äger – ger möjlighet till att bygga 69 hyresrätter i ett bra läge.*

## ENEDALSHÖJDEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	69 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Tengbom arkitekter
BYGGSTART:	2020

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## PALLAS TOWER

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	75 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Cernera 50%
ARKITEKT:	Tengbom arkitekter
BYGGSTART:	2022



## MJÖLSKIVLINGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	80 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2022



## NIVÅ

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	22 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	PE arkitekter
BYGGSTART:	2021



## FRISTAD PARKSTAD

OMRÅDE:	Fristad, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	48 villor/radhus med äganderätt
INFLYTTNING:	Vår/sommar 2021
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% HusArvid 50%
BYGGSTART:	2020

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## FRISTAD PRÄSTSKOG

OMRÅDE:	Fristad, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	92 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	what! arkitektur
BYGGSTART:	2021

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## VÄSTERPORT

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	40 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Kjellgren Kaminsky
BYGGSTART:	2025

## KATRINEBERG

OMRÅDE:	Möndal
ANTAL LÄGENHETER:	80 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2024

## GULMÅRAN 7 OCH 8

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Genova Property Group 50%
ARKITEKT:	Krook & Tjäder
BYGGSTART:	2025



## BERGDALSTERRASSEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	149 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	PE Arkitekter
BYGGSTART:	2021

På attraktiva Bergdalen i Borås planeras ett nytt bostadsområde med 149 nya hyresrätter. Bergdalsterrassen ligger inbäddad i ett lugnt villalområde med närhet till både skog och shopping.

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



*I ett högt och fritt läge  
på Bergdalen planeras  
149 nya hyresrätter.*

*Stora delar av fastigheterna  
gestaltas i gårdsmiljö för att  
skapa en levande och grön  
oas i kvarterets hjärta.*

## KVARTERET ANKAN

OMRÅDE:	Helsingborg
ANTAL LÄGENHETER:	52 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 33% Mjögäcks Entreprenad 33% Strandlyckan Invest 33%
ARKITEKT:	Krook & Tjäder
BYGGSTART:	2022

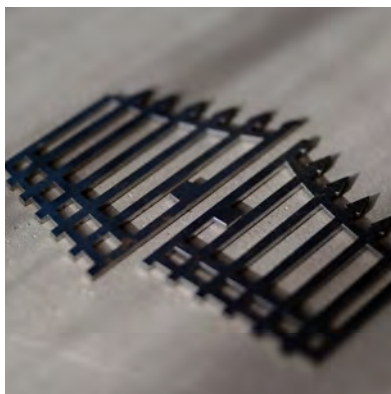
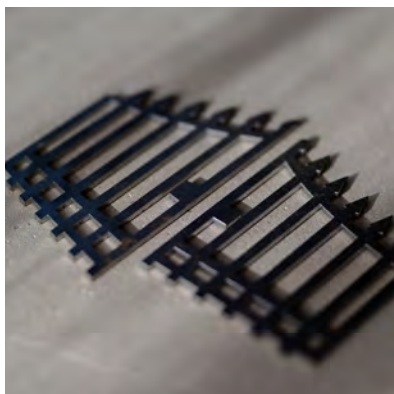
Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)

**Kvarteret Ankan ligger med närhet till Råås vackra småbåtshamn och badstrand, större livsmedelsaffär samt Hedens idrottsplats med en hall för olika aktiviteter.**

Kvarteret Ankan knyter an och tar avstamp i Högastens byggnadstradition och karaktär. Stora delar av fastigheterna gestaltas i gårdsmiljö för att skapa en levande och grön oas i kvarterets hjärta. Genom att blanda staplade radhus med lägenheter i bottenplan skapas ett kvarter med en blandad demografi samtidigt som det ger möjlighet för ett generationsboende.

Med bostäder i flera olika storlekar och former har Kvarteret Ankan det som passar de flesta drömmar och faser i livet. I bostadsrättsföreningen finns ljusa, moderna och luftiga bostäder från 2 till 5 rum och kök. Samtliga lägenheter har rymlig uteplats och/eller balkong.





## DAMMKULLEVÄGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	6 villatomter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% HusArvid 50%

## BOGESUND

OMRÅDE:	Ulricehamn
ANTAL LÄGENHETER:	16 radhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%

## BALSAMPOPPELN 4 / VÄGTORNET 5

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	ca 140 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Tomstaden 50%
BYGGSTART:	2026



## NYA ÖVRABY

OMRÅDE:	Halmstad
ANTAL LÄGENHETER:	ca 300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Tomstaden 50%
ARKITEKT:	Mats & Arne arkitektkontor
BYGGSTART:	2025

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



*Den 100 år gamla  
Braconierska villan, som är  
byggd i nationalromantisk stil,  
ska stå kvar.*



*På delar av fastigheten av Syrenen 2 och 6 planeras nya bostäder.  
I dagsläget finns visionsskisser som omfattar ca 250 nya lägenheter.*

## SYRENE 2 OCH 6

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	130 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2024

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT 2021-04-30

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

Projekt	Antal lgh HR/BR	Ägarandel	Planerad byggstart
Marmorlyckan HR, Varberg	112	50%	2019
Enedalshöjden, Borås	69	100%	2020
Bergdalsterrassen, Borås	149	50%	2021
Fristad Parkstad, Fristad, Borås	48	50%	2020
Pallas Tower, Borås	75	50%	2022
Nivå, Borås	22	100%	2021
Fristad Prästskog, Borås	92	100%	2021
Kv Ankan, Helsingborg	52	33%	2022
<b>Summa</b>	<b>619</b>		

Projekt där Järngrinden äger mark eller har option, arbete med detaljplan (DP) eller översiktsplan (ÖP) pågår.

Projekt	Detaljplan/ Översiktsplan	Antal lgh HR/BR	Ägarandel	Planerad byggstart
Västerport, Varberg	DP	40	50%	2025
Katrineberg, Mölndal	DP	80	100%	2024
Syrenen 2 och 6, Borås	ÖP	130	100%	2024
Gulmåran 7 och 8, Borås	DP	300	50%	2025
Nya Övraby, Halmstad	ÖP	300	50%	2025
Balsampoppeln 4 / Vägtornet 5, Borås	ÖP	140	50%	2025
Bogesund, Ulricehamn	DP	16	100%	-
Dammkullevägen, Borås	DP	6	50%	-
Mjölskivlingen, Borås	DP	80	100%	2022
Projekt 1, Varberg	DP	53	73%	2022
Projekt 2, Malmö	DP	42	50%	2022
<b>Summa</b>		<b>1187</b>		



# FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

2021-04-30

Järngrindens första egenutvecklade bostadshus stod inflyttningsklart 2007. Sedan dess har vi färdigställt många attraktiva bostäder och kommersiella ytor, främst runt om i Västsverige.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

---

1 373

BOSTADSRÄTTER

473

HYRESRÄTTER



**Charmiga Ekbäcken i Angered erbjuder en modern och hållbar idyll med närhet till natur, service och bra kommunikation.**

Brf Ekbäcken är en bostadsrättsförening som är en del i ett större kvarter. På gården mellan husen i kvarteret finns en glasad och ljus gemensamhetslokal. Eftersom det finns både förskola, skola och närhet till fritidsaktiviteter för barnen i närheten av Ekbäcken passar kvarteret bra för barnfamiljer med små och större barn.



## EKBÄCKEN

OMRÅDE: Angered/Göteborg

ANTAL LÄGENHETER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2017 - Juni 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

BYGGENTREPRENÖR: Falkenbergs  
Bygg & Entreprenad

ARKITEKT: QPG Arkitekter

BYGGSTART: Maj 2017



*En spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge.*

## LOFT 46

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	31 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2018 - Dec 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter

**Loft 46 erbjuder bästa boendeläget med utsikt över stadens takåsar, Stadsparken, Viskan och Sandwalls plats!**

Med takboende som inspirationskälla har Järngrinden utvecklat bostadsrättsföreningen Loft 46 i kvarteret Saturnus i centrala Borås. Bostäderna - totalt 31 bostadsrätter i tre plan - är byggda ovanpå det befintliga huset mellan Kvarngatan och Källegatan.

Förutom spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge har bostäderna i Brf Loft 46 en härlig oskyrmd utsikt och närhet till hela citys utbud.



Mer information om projekten finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## BREAREDSLYCKAN

OMRÅDE: Varberg

ANTAL  
LÄGENHETER: Etapp 1, 35 bostadsrätter  
Etapp 2, 42 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2016 - Dec 2018

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Etapp 1, QPG Arkitekter  
Etapp 2, Semrén & Månsson



## GRIPEN

OMRÅDE: Örebro

ANTAL  
LÄGENHETER: 146 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Jan 2017 - Nov 2018

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Semrén & Månsson

## TEGELBRUKET

OMRÅDE: Halmstad

ANTAL  
LÄGENHETER: 330 hyresrätter,  
samt 2 800 kvm  
kommersiella ytor.

BYGGPERIOD: Maj 2016 - Nov 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Semrén & Månsson

## TRASTEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL  
LÄGENHETER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2016 - Dec 2017

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



# PALLAS ROOF - ETT PRISAT PROJEKT

Ovanpå Pallas Galleria har Järngrinden och Cernerä projekterat och byggt Brf Pallas Roof med en 1000 m<sup>2</sup> trädgård som nyligen prisats till Årets Uterum 2020 av Swedish Design Awards by Rum.



Foto: Anna Örnberg



## VAD ÄR DESIGN- OCH ARKITEKTURPRISET SWEDISH DESIGN AWARDS BY RUM?

För sjunde året i rad uppmärksammas de främsta aktörerna inom skandinavisk arkitektur och design och den prestigefyllda utmärkelsen Swedish Design Awards by RUM 2020 (fd Årets RUM) delas ut. Priset vill uppmärksamma såväl etablerade aktörer som nykomlingar inom

arkitektur, inredning och design med ambitionen att främja både kreatörerna och branschen. Priskategorierna är Årets Arkitektur, Årets Möbel, Årets Inredningsföremål, Årets Designer och Årets Uterum.



MOTIVERINGEN FRÅN SWEDISH DESIGN AWARDS BY RUM VAR:

*Innovativ takträdgård som byggts ovanpå den befintliga shoppinggallerian Pallas. Inspirationen till takträdgården är hämtad från typiska långsmala engelska trädgårdar: Flera skilda rum för olika aktiviteter, grillplats, solplats, växthus, eremitstuga och plats för stora fester. Dessutom smarta lösningar för bevattning och dränering. En grön oas för de boende mitt i Borås city.*

## PALLAS ROOF

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	40 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Cerner 50%
ARKITEKT:	Rosenbergs arkitekter Tengbom arkitekter

Pallas Roof har varit ett spännande liksom ett lyckat projekt. Här finns en hög designmedvetenhet och en välplanerad grön oas, uppdelad i flera rumsligheter som gör att de som bor i lägenheterna kan samsas och njuta av trädgårdslivet samtidigt. Rostiga plåtytor, trätrall, tegel och träflis samsas fint med råa betongytor, galvade räcken och glasade ytor.

Tanken med trädgården är att man ska kunna sola, fika, grilla, plocka smultron, småprata med goda grannar eller helt enkelt gömma sig i den prunkande grönskan en stund. Utemiljön är ytterst lättskött, med smarta planteringar och automatisk bevattning. En lyxträdgård, så till vida att ingen boende behöver lägga tid på trädgården – de kan bara njuta av den!



Mer om Pallas Roof finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## MATHILDEBERG

OMRÅDE: Mölndal

ANTAL  
LÄGENHETER: 146 bostadsrätter  
samt 150 p-platser

BYGGPERIOD: Sep 2010 - April 2014

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter

## NYA SÄRÖ

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: Etapp 1 - 38 bostadsrätter  
Etapp 2 - 30 bostadsrätter  
Etapp 3 - 38 hyresrätter

BYGGPERIOD: Maj 2017 - Augusti 2020

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 1/3  
Mjöbäcks Entreprenad 1/3  
AB Hundra 1/6, Kosen 1/6

ARKITEKT: QPG Arkitekter





## KOLIBRIN

OMRÅDE: Borås

ANTAL  
LÄGENHETER: 14 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Juni 2014 - Juni 2015

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



## ÄRLAN

OMRÅDE: Ulricehamn

ANTAL  
LÄGENHETER: 12 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Mars 2013 - Dec 2014

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Stadsporten 50%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



## ASPLYCKAN

OMRÅDE: Borås

ANTAL  
LÄGENHETER: 60 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Mars 2014 - Okt 2015

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Krook & Tjäder



## TRANDAREDS BACKE

OMRÅDE: Borås

ANTAL  
LÄGENHETER: 44 bostadsrätter,  
samt 20 p-platser

BYGGPERIOD: Aug 2012 - Maj 2013

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



## LORENSBERG

OMRÅDE: Varberg

ANTAL  
LÄGENHETER: 160 bostadsrätter  
samt 638 p-platser

BYGGPERIOD: Sep 2010 - Juli 2013

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Fredblad Arkitekter



## TUPPEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL  
LÄGENHETER: 26 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 - Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Creacon Arkitekter



## SÖDERSTADEN

OMRÅDE: Kungsbacka

ANTAL  
LÄGENHETER: 252 bostadsrätter  
samt 79 hyresrätter

BYGGPERIOD: Aug 2006 - Juni 2010

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

ARKITEKT: Liljewall arkitekter

## EKEN

OMRÅDE: Bollebygd

ANTAL  
LÄGENHETER: 27 bostadsrätter

BYGGPERIOD: April 2006 - Dec 2007

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Molén Arkitekter

## EKLUNDEN

OMRÅDE: Kungälv

ANTAL  
LÄGENHETER: 20 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 - Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Creacon Arkitekter



## BORGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 30 bostadsrätter  
samt 35 p-platser

BYGGPERIOD: Maj 2010 - Juni 2011

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
CA Fastigheter 50%

ARKITEKT: QPG Arkitekter

Mer information om projekten finns  
att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



*Blandade boendeformer  
gagnar social hållbarhet ur  
ett längre perspektiv.*

## MARMORLYCKAN, ETAPP 1 OCH 2

OMRÅDE: Varberg

ANTAL LÄGENHETER: 22 i punkthus och  
46 i rad-/parhus

BYGGPERIOD: Juni 2017 - Nov 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%  
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: OPG Arkitekter

**Med en kreativ blandning av hyresrätt och bostadsrätt med gemensamma ytor som uppmuntrar till möten mellan människor har Marmorlyckan en plats för alla.**

Blandade boendeformer gynnar social hållbarhet i ett längre perspektiv då människor kan bo kvar i samma område även om boendebehovet förändras. Järngrinden har tillsammans med Mjölback's projekterat hela kvarteret som består av totalt 138 hyresrätter, 22 bostadsrätter i punkthus och 46 bostadsrätter i rad- och parhus.

Mer information om projekten finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



*Hem som andas kvalitet  
med utsökta materialval och  
närhet till så väl centrums puls  
som natursköna parker.*



## GRÖNSKAN

OMRÅDE: Göteborg

ANTAL  
LÄGENHETER: 67 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Sep 2019 - Feb 2021

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Liljewall arkitekter

**Kvarteret Grönskan är ett bostadsprojekt i ett sällsynt bra boendeläge, med utsökta materialval och närhet till så väl centrums puls som natursköna parker, friluftsområde och badplats.**

Brf Grönskan är fördelade i fyra huskroppar. Alla lägenheter i kvarteret har en rymlig balkong eller uteplats som förhöjer boendekvaliteten. Vid före detta Renströmska sjukhuset planeras en utveckling av ett

större område där totalt 6 andra byggherrar medverkar.

Mer information om Grönskan finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## SÖDERPORT

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	33 bostadsrätter samt 35 p-platser
BYGGPERIOD:	April 2011 - Jan 2013
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Gota Media 50%
ARKITEKT:	GAJD arkitekter

Mer information om projekten finns  
att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## MINERVA

OMRÅDE:	Borås
BUTIK/KONTOR:	900 kvm
BYGGPERIOD:	Maj 2012 - Nov 2012
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	DTH Arkitekter



## VALHALL

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	14 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	April 2006 - Dec 2007
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Borås Fastighets- förvaltning 50%
ARKITEKT:	Molén Arkitekter



## HÄSTHOVEN

OMRÅDE:	Borås
KONTOR:	1 330 kvm
BYGGPERIOD:	Nov 2005 - Juni 2006
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Creacon Arkitekter



## FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2021-04-30

Projekt	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Ägarandel	Färdigställt
Grönskan, Göteborg	67	-	-	100%	2021
Marmorlyckan 2 BRF4, Varberg	22	-	-	50%	2020
Loft 46, Borås	31	-	-	100%	2019
Ekbäcken, Angered/Göteborg	19	-	-	100%	2019
Marmorlyckan 1 BR1, Varberg	22	-	-	50%	2019
Marmorlyckan 2 BR2, Varberg	24	-	-	50%	2019
Marmorlyckan TB, Varberg	-	26	-	50%	2019
Nya Särö, Särö	68	38	-	33%	2019
Tegelbruket, Halmstad	-	330	2 800 kvm	100%	2019
Bredaredslyckan etapp 2, Varberg	42	-	-	50%	2018
Gripen etapp 1, Örebro	84	-	-	50%	2018
Gripen etapp 2, Örebro	62	-	-	50%	2018
Bredaredslyckan etapp 1, Varberg	35	-	-	50%	2017
Trasten, Borås	19	-	-	100%	2017
Pallas Roof, Borås	40	-	-	50%	2017
Pallas shopping, Borås	-	-	7 400 kvm	50%	2017
Pallas office, Borås	-	-	2 895 kvm	50%	2017
Ärlan, Ulricehamn	12	-	-	50%	2017
Asplyckan, Borås	60	-	-	50%	2015
Kolibrin, Borås	14	-	-	100%	2014
Mathildeberg etapp 3, Mölndal	28	-	94 kvm	100%	2014
Mathildeberg etapp 2, Mölndal	58	-	-	100%	2013
Lorensberg etapp 2, Varberg	81	-	446 kvm	50%	2013
Trandareds backe, Borås	44	-	-	100%	2013
Minerva, Borås	-	-	900 kvm	100%	2013
Söderport, Borås	33	-	185 kvm	50%	2012
Mathildeberg etapp 1, Mölndal	60	-	-	100%	2012
Lorensberg etapp 1, Varberg	79	-	-	50%	2012
Borgen, Borås	30	-	159 kvm	50%	2012
Eklunden, Kungälv/Ytterby	20	-	-	100%	2011
Söderstaden, Kungsbacka	252	79	2 680 kvm	33%	2011
Bankdepån, Borås	-	-	475 kvm	100%	2010
Eken, Bollebygd	27	-	200 kvm	100%	2010
Tuppen, Borås	26	-	-	50%	2009
Valhall, Borås	14	-	-	50%	2008
Hästhoven, Borås	-	-	1 330 kvm	100%	2006
<b>Summa</b>	<b>1 373</b>	<b>473</b>	<b>19 564 kvm</b>		









# Familjen som hittade rätt

Det var under tidig höst förra året som Evelina, Fredrik och Majken fick nycklarna till sitt nya hem på Kiselgatan i Marmorlyckan.

**Ett halvår senare har vintagemöbler, växter, grill och en ölbryggare kommit på plats, och det har dessutom tillkommit en ny liten familjemedlem, vid namn Sigge. Alla stortrivs i sitt nya hem. Där bor de med nära till allt – i ett område som de redan älskar.**

Evelina är uppvuxen i Uddevalla och har bott i Varberg sedan 2015. Då var den främsta anledningen till flytten hennes nya jobberbjudande.

– När jag flyttade till Varberg var det mest jobb som lockade. Jag hade blivit erbjuden en tjänst på Sveriges Radio i Halmstad, och kände att Varberg med relativ närhet till Göteborg var ett bättre val än Halmstad.

Det var rätt beslut, enligt Evelina. Idag är det flera faktorer som håller henne kvar. Hon förklarar även att hon inte har bott på en plats där hon trivts så bra i vuxen ålder som i Varberg. Även partnern Fredrik Gustavsson ser på Varberg som något särskilt.

– Jag är själv uppvuxen i Båstad. Det är en fin sommarstad, men när säsongen är slut blir det snabbt dött. Varberg är däremot en plats där det alltid händer något, året runt.

Familjen bor på kort promenadvstånd till härliga Apelviken och har även nära till staden. Det uppskattar Fredrik mycket, samtidigt som han lyfter att Varberg har mer att erbjuda än en härlig miljö.

– Det finns exempelvis en rolig entreprenörsanda gällande allt från ost till maskiner. Det är något jag uppskattar.

Brf Marmorlyckan 4 i Varberg uppfördes med Järngrinden och Mjögäcks som projektägare. I projektet uppfördes 22 rad- och parhus utifrån en småskalig idé kring täppa, tun och torg. Evelina och Fredrik hann precis ta beslutet att köpa ett parhus innan alla bostäder var slutsålda. Och det beslutet ångrar de inte en sekund.

*"Det finns exempelvis en rolig entreprenörsanda gällande allt från ost till maskiner."*

#### MARMORLYCKAN

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	22 i punkthus och 46 i rad-/parhus
BYGGPERIOD:	Juni 2017 - Nov 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjögäcks Entreprenad 50%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



– När vi bestämde oss för att köpa hade jag precis fått reda på att jag var gravid. Vi är väldigt glada att vi faktiskt hann få tag i ett radhus här i området.

Familjen bor i ett välplanerat radhus där de har kommit på plats med alla möbler tillsammans med barnen Majken och Sigge. Och på uteplatsen går rösträ och tändvätska på högvarv, vilket skapar ett härligt mervärde i tillvaron. Huset är dessutom beläget Breared, som är ett av Varbergs mest expansiva områden. Där har det på kort tid vuxit fram såväl idrottshallar som butiker, och det flyttar ständigt in nya människor från olika delar av landet. I området har Evelina och Fredrik redan lärt känna stora delar av grannskapet.

– Att vi kommer så väl överens tror jag beror på en gemensam struktur och situation vi befinner oss i. Vi är alla nyinflyttade och glada över att få träffa nya människor. Sen har man även mycket gemensamt i den mån att många är småbarnsfamiljer. Det är fantastiskt trevlig stämning. Och det är förstås väldigt roligt.

– Jag har också massa nya kompisar, instämmer femåriga Majken, medan hon väljer mellan färgpennorna att fortsätta sin teckning med.

Ännu en anledning till att familjen går hem väl hos grannarna tros vara Fredriks gedigna ölbryggerintresse, som uppstod för ungefär två år sedan efter att Fredrik började tröttna på sin tidigare hobby där det bland annat ingick korallodling i akvarier.

– Nu brygger vi allt från suröler till apor. Eller som häromdagen då jag tog mig an att brygga öl med smak av godiset Pimpim. Det blev, tro det eller ej, en riktig succé.

– Du lämnar verkligen inget åt slumpen när du brygger öl. Och det gäller att hålla koll på mätten för att det ska bli bra, säger Evelina.

*"Det är fantastiskt trevlig stämning.  
Och det är förstås väldigt roligt."*

– Ja, som den där gången när jag bryggde öl som smakade 100% aceton, svarar Fredrik och skrattar.

Både Evelina och Fredrik gillar även att träna. Evelina springer dagligen och Fredrik har haft flera padelrundor i veckan, innan den beryktade padelarmbågen slog till. I övrigt strosas det mycket bland second hand-butiker och det sker även hembyggnadsprojekt med jämna mellanrum. När det kommer till byggprojekt har Evelina gjort en stark insats. Hon har för en kort tid sedan snickrat ihop ett par snygga bänkar som står på husets framsida, även om hon beskriver sig som lite mer av en visionär än pragmatiker när det kommer till hemprojekt.

– Men det brukar bli bra. Speciellt när vi hjälps åt, och när Fredrik ibland lite försiktigt bromsar mina storslagna idéer.



*Majken och hennes familj tillbringar gärna tid på områdets lekplats.*

– Vi har ju planerat för ett utekök, var det hamnar exakt har vi inte bestämt. Men jag tror att det åtminstone kommer att byggas någonstans på solsidan, säger Fredrik.

– Hur det än blir känns allt fantastiskt, det finns alltid något att se fram emot här. Jag är så glad över att vi har hittat rätt, och är övertygad om att vi kommer att fortsätta trivas, avslutar Evelina.



# FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER

2021-04-30

Vår portfölj av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter omfattar nu drygt 50 000 kvm i hel- och delägda projekt. Våra tankar kring fastigheternas framtida utveckling redovisas under avsnittet "Kommande projekt".

ANTAL KVADRATMETER UNDER FÖRVALTNING  
OCH UTVECKLING, HEL- OCH DELÄGDA\*

53 485

KVM

8	PALLAS
7	PALLAS
6	PARKER
5	PARKER
4	PARKER
3	PARKER
E	ENTRÉ BUTIKER
B	BUTIKER WC



## PALLAS

OMRÅDE:	Borås
BUTIKER OCH KONTOR:	10 300 kvm
PARKERING:	10 800 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Cernera 50%

Information om fastigheterna finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## HÄSTHOVEN

OMRÅDE:	Borås
KONTOR:	1 330 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



## MINERVA

OMRÅDE:	Borås
BUTIK OCH KONTOR:	900 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



## SYRENE 2

OMRÅDE:	Borås
KONTOR/VILLA:	1 200 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



## HÄLSANS HUS

---

OMRÅDE:	Varberg
BUTIK OCH KONTOR:	900 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback 50%



## DEPÅN

---

OMRÅDE:	Borås
SÄKERHETS- ANLÄGGNING:	475 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



## SYRENE 6

---

OMRÅDE:	Borås
BUTIK, KONTOR OCH LAGER:	2 520 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



## BALSAMPOPPELN/ VÄGTORNET

---

OMRÅDE:	Borås
KONTOR OCH KALLAGER:	8 500 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Tornstaden 50%



## GULMÅRAN 7

---

OMRÅDE:	Borås
KOMMERSIELLA YTOR:	13 500 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Genova 50%



## GULMÅRAN 8

---

OMRÅDE:	Borås
BUTIK, KONTOR OCH LAGER:	3 060 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Genova 50%

Information om fastigheterna finns att läsa på [jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)



## FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER 2021-04-30

Projekt	Yta kvm	Typ	Ägarandel
Pallashuset, Borås	21 100	Handel, kontor och parkering	50%
Hästhoven, Borås	1 330	Kontor	100%
Minerva, Borås	900	Kontor och butik	100%
Hälsans Hus, Varberg	900	Vårdcentral, kommersiellt	50%
Balsampoppeln 4/Vägtornet 5, Borås	8 500	Kontor och kallager	50%
Syrenen 2, Borås	1 200	Kontor/villa	100%
Syrenen 6, Borås	2 520	Kontor, handel och lager	100%
Gulmåran 7, Coop/Borås	13 500	Kommersiellt	50%
Gulmåran 8, Bilpunkten/Borås	3 060	Kontor, handel och lager	50%
Depån, Borås	475	Säkerhetsanläggning	100%
<b>Summa kvm</b>	<b>53 485</b>		
<b>Järngrindens andel</b>	<b>29 955</b>		

A man in a white shirt is seated at a wooden desk in a modern office, viewed through a glass partition. He is looking down at a laptop, with his hands near the keyboard. The office has a contemporary design with a circular pendant light above him and large windows in the background. The scene is dimly lit, with light coming from the windows and the pendant light.

# FINANSIELL INFORMATION

---

*Järngrindens finansiella information med  
årsredovisning och koncernredovisning för  
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.*



## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	76
Koncernens totalresultat	81
Koncernens balansräkning	82
Förändringar i koncernens eget kapital	84
Koncernens kassaflöden	85
Moderbolagets resultaträkning	86
Moderbolagets balansräkning	87
Förändringar i moderbolagets eget kapital	89
Moderbolagets kassaflödesanalys	90
Noter	92
Underskrifter	133
Vi på Järngrinden	134
Järngrindens styrelse	136

# ÅRSREDOVISNING- OCH KONCERNREDOVISNING

Räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Järngrinden AB, org nr 556645-7221.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Järngrinden AB, organisationsnummer 556645-7221, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 till 31 december 2020.

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

Säte: Borås.

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Moderbolaget ägs av Patrik Ivarson.

### KONCERNSTRUKTUR

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER

#### UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN

Verksamheten har under 2020 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, färdigställande och överlämnande av projekt, planering av befintliga projekt samt uthyrningsarbete. Totalt har Järngrinden under 2020 färdigställt och lämnat över 193 bostäder, i hel- och delägda projekt, med olika upplä-

telseformer till förväntansfulla kunder. Bolaget har under 2020 sålt flera hel- och delägda hyresrättsprojekt till Fortinova Fastigheter AB i form av "forward purchase" till ett totalt värde om ca 900 mkr med tillträde löpande allt eftersom projekten färdigställs. Tillträde av de olika projekten sker 2021 av Marmorlyckan i Varberg 138 lgh, 2022 av Enedalshöjden i Borås 69 lgh, 2023 av Bergdalsterrassen i Borås 149 lgh samt även Fristad Prästskog i Fristad 92 lgh.

### PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

I vår kommande nyproduktion har vi för närvarande en tyngdpunkt på hyresrätter men planerar även för produktionsstart av några mindre bostadsrättsprojekt. Vi tror på en fortsatt stark marknad för hyresrättssegmentet, både vad gäller efterfrågan från boende och från företag som vill investera i hyresfastigheter. Vid utformningen anpassar vi projekten för att kunna använda oss av regeringens investeringsstöd för hyresrätter samt även energibidrag. Under hösten 2020 produktionsstartade vi Enedalshöjden i Borås med 69 st hyresrätter. Ytterligare två hyresrättsprojekt ligger i startgroparna under våren 2021. Bergdalsterrassen med 149 hyreslägenheter på attraktiva Bergdalen i Borås samt Prästskogen med 92 hyreslägenheter i Fristad strax utanför Borås. Bergdalsterrassen är ett samarbetsprojekt med vår partner Mjöbäck's Entreprenad medan Prästskogen och Enedalshöjden är projekt som vi driver i egen regi. Vi planerar även för produktionsstart

under 2021 av två bostadsrättsprojekt, Brf Kiden i Borås om 22 lgh samt Brf Ankan i Helsingborg om 52 lgh som vi driver i samarbete med bland annat Mjöbäck's Entreprenad.

Under 2020 har totalt 17 (vår andel 8) bostäder sålts i de under året färdigställda och pågående bostadsrättsprojekten. Den genomsnittliga försäljningsgraden i pågående bostadsrättsprojekt per 2020-12-31 uppgick till 100%.

Inflyttning har under året skett i projektet Brf Marmorlyckan 4 Varberg. Av totalt 22 lägenheter var 22 lägenheter (100%) upplåtna vid inflyttningen.

Vi driver även ett joint venture med Hus-Arvid, ett område med 48 par- och radhus samt villor i äganderättsform i projekt Fristad Parkstad. Dessa bostäder säljs och byggs "on demand". Marken förvärvades under 2019 med då redan färdig detaljplan. Under 2020 har 9 st tomter sålts.

Vi produktionsstartade under 2020 totalt ett bostadsprojekt avseende hyresrätter. Produktionsstarten omfattade totalt 69 bostäder (201). Under 2021 planeras för ytterligare produktionsstart om 315 (241) bostäder fördelat på 74 bostadsrätter och 241 hyresrätter. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret 2021 kommer att uppgå till 544 (420) bostäder. Av dessa är 74 bostadsrätter, 422 är hyresrätter och 48 är äganderätter. Varav Järngrindens ägda andel är 354 bostäder.



Koncernen har per 2020-12-31 1 bostadsrättslägenhet i eget lager (1).

Under 2020 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om ytterligare ca 260 bostäder (344).

Järngrinden är med sin projektutveckling främst engagerad i bostadsprojekt i Västra Götaland och Halland samt Skåne med centralorterna Göteborg, Borås, Kungälv, Varberg, Halmstad, Helsingborg och Malmö med närområden.

### STRATEGISKA FÖRVARV

Vi har under 2020 varit mer aktiva med att söka kommunala markanvisningar. Vi har deltagit i och vunnit en markanvisning i Helsingborg, Kv Ankan där vi planerar för 52 bostadsrätter i radhusform. Vi deltar även i markanvisningar avseende tre kvarter i Pedagogen Park om totalt 90 st bostadsrätter i Mölndal samt avseende Kv Eken Parkstaden i Borås om ca 15 lägenheter. I båda dessa markanvisningar väntas avgörande under våren 2021. Nämnade markanvisningstävlingar deltar vi i tillsammans med Mjölbackens Entreprenad. Vi har även valt att själva investera i mark med potential för bostäder. Det medför naturligtvis lite längre och mer komplexa processer med att driva detaljplaner, men den högre förädlingsgraden vi tillför innebär också att vi kan förvärva marken till ett mer rimligt pris för att uppnå den flexibilitet som nämndes inledningsvis.

2018 gjorde vi tre större förvärv i Borås – Syrenen, Gulmåran och Balsampoppeln – där vi på sikt ser intressanta utvecklingsmöjligheter för flera hundra nya bostäder.

2019 har vi kompletterat med ytterligare ett markområde, denna gång i kv Katrineberg i Mölndal. För det området finns ett planbesked och vi planerar för cirka 110 lägenheter där på några års sikt.

2020 har vi köpt en fastighet Kiden 7 i anslutning till vårt delägda hyresrättsprojekt på Bergdalen i Borås. På Kiden 7 planerar vi att uppföra ett punkthus med 22 st bostadsrätter. Under året har även markanvisning avseende projekt Fristad Prästskog med 92 hyreslägenheter erhållits.

### EKONOMI OCH RESULTAT

Från och med bokslutet 2019 rapporterar vi enligt redovisningsprincipen IFRS.

Anledningen till beslutet är att våra externa intressenter, främst bankerna, har lättare att jämföra Järngrinden med andra aktörer i samma bransch. Alla noterade och flera onoterade fastighets- och fastighetsutvecklingsbolag redovisar enligt IFRS eller planerar att byta från K3 till IFRS. I stora drag påverkar bytet av redovisningsprincip oss enligt nedanstående:

- Tidigare räknade vi av resultaten från våra bostadsrättsprojekt successivt under uppförandet med hänsyn taget till försäljningsgrad och upparbetad produktion. Enligt IFRS redovisar vi numera resultaten endast när projektet är färdigställt och överlämnat. Vidare konsoliderar vi, till skillnad från tidigare, in de helägda bostadsrättsföreningarna i Järngrindens balansräkning.
- Vad gäller avräkningen av våra hyresrättsprojekt är förfarandet det omvända mot bostadsrätterna. Oavsett om vi säljer hyresrätterna vid färdigställandet eller behåller dem för egen förvaltning sker en marknadsvärdering av projektet när produktionen startar. Överstiger det beräknade marknadsvärdet produktionskostnaden avräknas detta övervärde via resultaträkningen vid projektstart. Självklart sker en nedskrivning om marknadsvärdet understiger produktionskostnaden. Hyresrättsprojekt som avyttras innan byggstart avräknas först i samband med tillträdet.
- Järngrinden har samarbeten i många projekt där vi äger 50 procent. Där konsoliderade vi tidigare, i K3-systemet, in 50 procent av balans- och resultaträkningarna i intressebolagen. Därmed fick läsaren en god överblick av det underliggande värdet av Järngrindens ägda andel av projekt och förvaltningsfastigheter. I IFRS konsoliderar vi inte in intressebolag med 50 procents ägarandelar, utan de redovisas under andelar i intressebolag. Resultaten är densamma men det blir något mer otydligt vilka underliggande fastighets-

värden den ägda andelen representerar. Exempelvis får man inte i resultat- och balansräkningen en helhetsbild över koncernens fastighetsbestånd vad gäller hyresintäkter och fastighetsvärden, utan det får läsaren upplysning om i en not.

- Koncernens fastigheter marknadsvärderas av extern värderare (i årets bokslut av Newsec Advice AB) som då ger upphov till värdeförändringar som beaktas i resultaträkningen. Detta har tidigare inte tillämpats i K3-systemet av Järngrinden.
- I samband med övergången till redovisning enligt IFRS 2019 gjordes en omarbeting av resultat- och balansräkning för 2018 för att det skall vara jämförbart med kommande års resultat- och balansräkningar.
- Intäkter från fastighetsutvecklingen består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. Redovisad omsättning enligt IFRS inkluderar ej ägd andel av omsättning från delägda projekt. Därmed ger fastighetsutvecklingen upphov till jämförelsevis lägre omsättningstal från och med 2018. Vidare har koncernen under 2020 ändrat redovisningsprincip avseende fastighetsutveckling i helägda projekt till att ske enligt bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Omräkning har skett retroaktivt av jämförelseåren 2019 och 2018.

Järngrindenkoncernen redovisar ett stabilt resultat på 67,9 mkr (81,9 mkr) efter finansiella poster. Eget kapital ökar till 484 mkr (428 mkr), vilket ger en soliditet på 53 procent med en balansomslutning om 915 mkr (1 075 mkr). Utöver en stabil balans- och resultaträkning har koncernen likviditet som tillsammans med goda bankrelationer ger möjlighet till nya framåtriktade förvärv av fastigheter för utveckling.

**FLERÅRSJÄMFÖRELSE (TKR)**

Järngrinden AB Koncern	IFRS 2020	2019*	2018*	K3 2017	2016
<b>Nettoomsättning (ackumulerat)</b>					
- fastighetsutveckling***	71 606	223 467	211 463	230 241	172 565
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter**	5 292	17 423	12 739	17 012	12 061
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	23 047	21 829	20 542	0	0
<i>Summa hyresintäkter</i>	<i>28 339</i>	<i>39 252</i>	<i>33 281</i>	<i>17 012</i>	<i>12 061</i>
- övriga rörelseintäkter	1 308	2 783	2 292	0	0
- produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite)	1 334	1 145	16 000	26	3 671
<b>Summa intäkter enligt årsredovisning</b>	<b>79 540</b>	<b>244 818</b>	<b>242 494</b>	<b>247 279</b>	<b>188 297</b>
<b>Summa intäkter inklusive intresseföretag</b>	<b>102 587</b>	<b>266 647</b>	<b>263 036</b>	<b>247 279</b>	<b>188 297</b>
<b>Fastighetsutveckling</b>					
- Omräkning vid försäljning av hyresrätter	-	-	-	329 826	130 042
<b>Totalt summa intäkter</b>	<b>102 587</b>	<b>266 647</b>	<b>263 036</b>	<b>577 105</b>	<b>318 339</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>					
- fastighetsutveckling	53 624	45 691	33 105	94 522	54 366
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	13 299	18 212	11 426	2 102	2 004
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	1 869	17 514	11 223	0	0
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-2 396	3 128	1 282	-20 000	0
- produktion vindkraft	-1 421	-2 644	-3 114	-2 390	1 028
- avskrivning goodwill	0	0	0	-4 020	-4 020
- värdeförändring derivat och övrigt	2 922	-22	-1 721	1 609	-1 012
- övrigt	0	0	0	0	-1 441
<b>Summa resultat efter finansiella poster</b>	<b>67 897</b>	<b>81 879</b>	<b>52 201</b>	<b>71 823</b>	<b>50 925</b>
Balansomslutning	915 333	1 075 628	834 866	748 587	644 444
Redovisat eget kapital	483 988	428 407	362 766	317 293	250 338
Antal anställda	12	12	12	13	10
Soliditet	53%	40%	43%	42%	39%

\* Från 2019 redovisar Järngrinden koncernen enligt IFRS. 2018 har därmed omräknats till IFRS.

Jämförelseåren 2016-2017 har inte omräknats utan redovisas som tidigare enligt K3.

\*\* I hyresintäkter för åren 2016-2017 ingår även koncernens andel av hyresintäkter från delägda förvaltningsfastigheter.

\*\*\* Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. Redovisad omsättning enligt IFRS inkluderar ej ägd andel av omsättning från delägda projekt. Därmed ger fastighetsutvecklingen upphov till jämförelsevis lägre omsättningstal från och med 2018. Vidare har koncernen under 2020 ändrat redovisningsprincip avseende fastighetsutveckling i helägda projekt till att ske enligt bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Omräkning har skett retroaktivt av jämförelseåren 2019 och 2018.



## MILJÖPÅVERKAN

### Koncernen

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODENS UTGÅNG

- Försäljning av intressebolaget AB Ulricehamn Australien 3
- Försäljning av vår andel i Projekthus 10 i Borås AB
- Köp av resterande 50 % i ABCWB M 1-10 Fastighets AB innehållande den kommersiella förvaltningsfastigheten Minerva i centrala Borås.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 150–250 lägenheter per år.

Regionerna kring Borås, Göteborg och Halland samt Skåne, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt positiv.

Under 2021 räknar vi med produktionsstart av ytterligare 315 bostäder (241 lgh) i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret 2021 kommer härmed 544 bostäder i hel- och/eller delägda projekt att vara i produktion varav 422 hyresrätter och 74 bostadsrätter samt 48 äganderätter.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med ytterligare ca 1 400 möjliga byggrätter i olika skeden.

## OMVÄRLDSRISKER

Järngrinden Projektutveckling AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer noggrant likviditeten i respektive projekt samt totalt för koncernen löpande och har som grundprincip att inga projekt startas igång förrän minst 60 % av bostadsrätterna är tecknade med bindande försäljningsavtal och gällande hyresrätter att det finns en

tagare som är välrenommerad i de projekt som vi inte har för avsikt att bygga för egen förvaltning.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 utbrottet påverkar bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi har vidtagit ett antal åtgärder för att övervaka och förhindra effekterna av Covid-19-viruset, såsom säkerhets- och hälsoåtgärder för våra anställda såsom social distansering och begränsning av fysiska möten i den mån det varit möjligt.

I detta skede är påverkan på vår verksamhet och resultat begränsad. Vi kommer att fortsätta att följa de olika nationella institutens policyer och råd och parallellt kommer vi att göra vårt yttersta för att fortsätta vår verksamhet på bästa och säkraste sätt som möjligt utan att äventyra våra anställdas säkerhet.

Verksamheten i bolaget består av nyproduktion av bostadsfastigheter i bostadsrättsform samt i hyresrättsform och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt produktionskostnader i färdigställda projekt. Vidare bedrivs även fastighetsförvaltning i hel- och delägda bolag. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	255 628 628
Årets resultat	135 464 940

---

**Totalt** **391 093 568**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	391 093 568
-------------------------	-------------

---

**Totalt** **391 093 568**







## KONCERNENS TOTALRESULTAT (KR)

	Not	2020	2019
<b>Rörelsens intäkter</b>	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		71 605 856	223 467 547
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	5 292 045	17 422 796
Övriga intäkter		2 642 110	3 927 832
<b>Nettoomsättning</b>	6	<b>79 540 011</b>	<b>244 818 175</b>
Kostnader fastighetsutveckling		-55 208 452	-199 239 925
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-577 360	-5 819 260
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-29 503 585	-21 591 156
Avskrivningar vindkraftverk	14	-1 205 550	-1 205 550
Övriga externa kostnader		38 839	-2 395 122
<b>Rörelsekostnader</b>		<b>-86 456 108</b>	<b>-230 251 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 916 097</b>	<b>14 567 162</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	27	33 828 739	52 717 165
Finansnetto	30	-708 289	-2 897 032
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>26 204 353</b>	<b>64 387 295</b>
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	13 298 998	18 212 182
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	38 770 731	17 514 142
Värdeförändring derivat och övrigt	5	2 922 096	-22 001
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67 897 180</b>	<b>81 879 436</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 328 644	-4 721 146
<b>Årets resultat</b>		<b>66 568 536</b>	<b>77 158 290</b>
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-12 318	20 970
Hänförligt till moderföretagets ägare		66 580 854	77 137 320

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.  
Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna  
koncernredovisning.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2, 3, 4			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Goodwill		19 652 757	19 652 757	19 652 757
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>19 652 757</b>	<b>19 652 757</b>	<b>19 652 757</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter helägda	13	92 776 547	274 010 100	214 560 680
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		680 809	6 512 991	2 011 153
Vindkraftverk	14	21 268 569	22 474 119	23 679 669
Inventarier	14	5 345 309	5 934 433	6 513 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 071 234</b>	<b>308 931 643</b>	<b>246 765 059</b>
Nyttjanderätter	24	9 411 576	10 908 861	12 194 682
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	16			
Andelar i intresseföretag	12, 23	242 046 002	212 804 636	121 946 082
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	8 712 966	645 870	642 871
Fordringar hos intressebolag		13 636 405	15 187 539	40 500 221
Uppskjutna skattefordringar	21	5 229 044	5 229 044	5 299 855
Andra långfristiga fordringar		1 061 250	3 225 869	150 002
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>270 685 667</b>	<b>237 092 958</b>	<b>168 469 031</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>419 821 234</b>	<b>576 586 219</b>	<b>447 081 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Bostadsprojekt</b>	15			
Exploateringsfastigheter		38 256 689	30 074 590	0
Pågående bostadsprojekt		329 180 755	354 866 234	146 420 354
Andelar i bostadsrättsföreningar		1 085 060	1 085 060	1 085 060
<b>Summa Bostadsprojekt</b>		<b>368 522 504</b>	<b>386 025 884</b>	<b>147 505 414</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>	16			
Kundfordringar		562 024	6 567 891	1 299 089
Fordringar hos intressebolag		3 755 672	14 470 555	66 343 955
Övriga kortfristiga fordringar		41 737 162	9 396 277	132 086 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 24	964 056	1 704 366	1 273 737
Likvida medel	19	79 970 289	80 876 891	39 276 037
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 989 203</b>	<b>113 015 980</b>	<b>240 279 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>495 511 707</b>	<b>499 041 864</b>	<b>387 784 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>915 332 941</b>	<b>1 075 628 083</b>	<b>834 866 102</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2, 3, 4			
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</b>				
Aktiekapital	20	61 661 600	61 661 600	61 661 600
Balanserad vinst inkl. årets resultat		422 326 335	366 745 481	301 090 061
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>483 987 935</b>	<b>428 407 081</b>	<b>362 751 661</b>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		-4 478 299	25 470	14 500
<b>Summa eget kapital</b>		<b>479 509 636</b>	<b>428 432 551</b>	<b>362 766 161</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>	16			
Uppskjuten skatteskuld	21	5 312 721	18 512 455	14 058 823
Långfristiga räntebärande skulder	22	62 637 551	216 855 000	193 843 750
Byggnadskreditiv	22, 23	179 253 564	111 689 192	89 665 606
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	22, 24	29 453 918	107 025 249	41 552 796
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>276 657 754</b>	<b>454 081 896</b>	<b>339 120 975</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	16			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	37 415 000	13 685 000	36 710 000
Förskott från kunder		6 700 001	11 790 001	6 250 001
Leverantörsskulder	25	2 946 160	8 601 042	4 418 097
Aktuell skatteskuld		0	335 814	1 529 957
Skulder till intresseföretag		6 989 101	4 998 000	2 791 546
Övriga kortfristiga skulder	22, 24	80 471 329	126 810 105	69 646 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24 643 960	26 893 674	11 632 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>159 165 551</b>	<b>193 113 636</b>	<b>132 978 966</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>435 823 305</b>	<b>647 195 532</b>	<b>472 099 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>915 332 941</b>	<b>1 075 628 083</b>	<b>834 866 102</b>

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (KR)

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

	Not	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital	Innehav utav bestämman- de inflytande	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 1 januari 2019</b>	20	61 661 600	301 090 061	362 751 661	14 500	362 766 161
Årets resultat			77 137 320	77 137 320	20 970	77 158 290
Förvärv minoritetsandelar			-3 481 900	-3 481 900	-10 000	-3 491 900
<b>Summa totalresultat för året</b>		61 661 600	374 745 481	436 407 081	25 470	436 432 551
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Utdelning			-8 000 000	-8 000 000		-8 000 000
<b>Utgående Eget kapital 31 december 2019</b>		61 661 600	366 745 481	428 407 081	25 470	428 432 551
<b>Ingående Eget kapital 1 januari 2020</b>	20	61 661 600	366 745 481	428 407 081	25 470	428 432 551
Årets resultat			66 580 854	66 580 854	-12 318	66 568 536
Utdelning minoritet			0	0	-4 491 451	-4 491 451
<b>Summa totalresultat för året</b>		61 661 600	433 326 335	494 987 935	-4 478 299	490 509 636
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Utdelning			-11 000 000	-11 000 000		-11 000 000
<b>Utgående Eget kapital 31 december 2020</b>		61 661 600	422 326 335	483 987 935	-4 478 299	479 509 636

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## KONCERNENS KASSAFLÖDEN (KR)

	Not	2020	2019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Bruttoresultat justerat för central administration		-6 916 097	14 567 162
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-15 047 100	-7 909 988
Räntenetto	30	-708 289	-2 897 032
Erhållen utdelning		0	2 000 000
Betalda inkomstskatter		-403 932	-1 699 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-23 075 418</b>	<b>4 060 423</b>
Förändring varulager		0	-18 085 286
Förändring rörelsefordringar		-18 677 665	25 161 374
Förändring rörelseskulder		17 831 475	80 169 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-23 921 608</b>	<b>91 305 968</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i intresseföretag		-27 268 455	-1 100 230
Investeringar i fastigheter		-126 193 481	-219 277 526
Avyttring fastigheter		0	5 200 000
Avyttring dotterföretag		25 991 299	0
Förvärvat dotterföretag		0	-43 099 630
Uttag ur intresseföretag		36 260 767	0
Sålda intresseföretag		36 217	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-13 156 588	-3 250 869
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		40 844 823	155 392 055
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-63 485 418</b>	<b>-106 136 200</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	28	129 576 875	188 537 990
Amortering av lån	28	-13 900 000	-97 396 904
Förändring kortfristiga finansiella skulder	28	-13 685 000	-26 710 000
Utdelning till minoriteten		-4 491 450	0
Utbetald utdelning		-11 000 000	-8 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>86 500 425</b>	<b>56 431 086</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Årets kassaflöde		-906 601	41 600 854
Likvida medel vid årets början	19	80 876 891	39 276 037
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>79 970 290</b>	<b>80 876 891</b>

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING** (KR)

	Not	2020	2019
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1, 2, 3, 4	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	31	-2 020 542	0
Övriga externa kostnader	32	-1 821 894	-221 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 842 436</b>	<b>-221 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 842 436</b>	<b>-221 145</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		0	0
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	136 950 000	125 000 000
Finansnetto	42	2 357 376	180 288
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>135 464 940</b>	<b>124 959 143</b>
Bokslutsdispositioner	45	0	240 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>135 464 940</b>	<b>125 199 143</b>
Skatt på årets resultat	33	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>135 464 940</b>	<b>125 199 143</b>

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

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2, 3, 4			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier		0	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	11, 34, 43, 44	185 900 000	185 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	35	2 570 000	2 570 000	2 570 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	36	5 810 000	665 000	640 000
Uppskjutna skattefordringar	37	2 400 000	2 400 000	2 400 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 680 000</b>	<b>191 535 000</b>	<b>191 510 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 680 000</b>	<b>191 535 000</b>	<b>191 510 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	40	254 490 607	136 003 225	55 314 266
Fordringar hos intresseföretag		860 000	760 000	800 000
Övriga kortfristiga fordringar		385 427	284 021	287 308
Likvida medel	38	2 191 264	272 026	374 324
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>257 927 298</b>	<b>137 319 272</b>	<b>56 775 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>454 607 298</b>	<b>328 854 272</b>	<b>248 285 898</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING** (KR)

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2, 3, 4			
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	39	61 661 600	61 661 600	61 661 600
Balanserad vinst inkl. årets resultat		391 093 568	266 628 628	149 429 486
<b>Summa eget kapital</b>		<b>452 755 168</b>	<b>328 290 228</b>	<b>211 091 086</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		230 134	12 500	3 000
Skulder till koncernföretag	40	0	489 044	37 091 812
Övriga kortfristiga skulder		510 219	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	1 111 777	62 500	100 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 852 130</b>	<b>564 044</b>	<b>37 194 812</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 852 130</b>	<b>564 044</b>	<b>37 194 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>454 607 298</b>	<b>328 854 272</b>	<b>248 285 898</b>

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.





## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL (KR)

	Not	Bundet	Fritt		Summa
		Eget kapital	Balanserat	Årets	
		Aktiekapital	vinstmedel	resultat	Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital per 1 januari 2019</b>	39	<b>61 661 600</b>	<b>149 429 486</b>		<b>211 091 086</b>
Utdelning extra bolagsstämma			-8 000 000		-8 000 000
Årets resultat och tillika totalresultat				125 199 143	125 199 143
<b>Utgående Eget kapital per 31 december 2019</b>		<b>61 661 600</b>	<b>141 429 486</b>	<b>125 199 143</b>	<b>328 290 229</b>

	Not	Bundet	Fritt		Summa
		Eget kapital	Balanserat	Årets	
		Aktiekapital	vinstmedel	resultat	Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital per 1 januari 2020</b>	39	<b>61 661 600</b>	<b>266 628 629</b>		<b>328 290 229</b>
Utdelning extra bolagsstämma			-11 000 000		-11 000 000
Årets resultat och tillika totalresultat				135 464 940	135 464 940
<b>Utgående Eget kapital per 31 december 2020</b>		<b>61 661 600</b>	<b>255 628 629</b>	<b>135 464 940</b>	<b>452 755 169</b>

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020	2019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-3 842 439	-221 145
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Räntenetto	42	2 357 376	180 288
Betald inkomstskatt		24 208	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>			
		<b>-1 460 852</b>	<b>-40 857</b>
Förändring rörelsefordringar		18 261 212	-76 559 172
Förändring rörelseskulder		1 263 878	84 522 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>18 064 238</b>	<b>7 922 702</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Sålda dotterföretag		0	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 145 000	-25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-5 145 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-11 000 000	-8 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-11 000 000</b>	<b>-8 000 000</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Årets kassaflöde		1 919 238	-102 298
Likvida medel vid årets början	38	272 026	374 324
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
		<b>2 191 264</b>	<b>272 026</b>

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



# NOTER

## KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Allmän information	93
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	93
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	98
Not 4	Finansiell riskhantering	99
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	101
Not 6	Nettoomsättning	102
Not 7	Hysesintäkter	103
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	104
Not 9	Ersättningar till revisorerna	105
Not 10	Inkomstskatt	105
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	106
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	106
Not 13	Förvaltningsfastigheter	110
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	114
Not 15	Bostadsprojekt	115
Not 16	Finansiella instrument per kategori	116

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118
Not 19	Likvida medel	118
Not 20	Aktiekapital	118
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	119
Not 22	Upplåning	120
Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	121
Not 24	Leasing	121
Not 25	Närstående	122
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	123
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag	124
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	124
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	125
Not 30	Finansnetto	125

## MODERBOLAGETS NOTER

Not 31	Ersättningar till anställda m.m	126
Not 32	Ersättningar till revisorerna	127
Not 33	Skatt på årets resultat	127
Not 34	Andelar i koncernföretag	128
Not 35	Andelar i intressebolag	128
Not 36	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	128
Not 37	Uppskjuten skatt	129
Not 38	Likvida medel	129
Not 39	Aktiekapital	129
Not 40	Närstående	130
Not 41	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	130
Not 42	Finansnetto	130
Not 43	Eventalförpliktelser	131
Not 44	Ställda säkerheter	131
Not 45	Bokslutsdispositioner	131
Not 46	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131
Not 47	Händelser efter balansdagen	132

# KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 1

### Allmän information

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

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

Styrelsen har den 16:e april 2021 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

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

## NOT 2

### Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

#### 2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen tillämpar samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

#### Uppställningsformer

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

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ned-

skrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

#### Finansiella instrument

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

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

#### Operationell leasing

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

#### Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### 2.1.1 Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen.

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

## 2.2 KONCERNREDOVISNING

### (a) Dotterföretag

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

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

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

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

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i till-

gångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### (b) Intresseföretag

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

### (c) Samarbetsarrangemang

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

### Joint ventures

Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden (se nedan).

### (d) Kapitalandelsmetoden

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

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

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

## 2.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### (a) Förvaltningsfastigheter

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

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

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



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

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

#### **(b) Inventarier**

Inventarier utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Inventarier 5 år – 10 år

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

## **2.4 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR**

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

## **2.5 FINANSIELLA INSTRUMENT**

### **(a) Första redovisningstillfället**

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

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

### **(b) Klassificering**

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

### **Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde**

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

### **Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

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

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

### **Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde**

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

### **(c) Bortbokning av finansiella instrument Bortbokning av finansiella tillgångar**

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

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

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

### **Kvittning av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser

och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

## 2.6 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

### *Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9 från och med den 1 januari 2018, de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den för- enklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

## 2.7 KUNDFORDRINGAR

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

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

## 2.8 LIKVIDA MEDEL

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

## 2.9 AKTIEKAPITAL

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

## 2.10 LEVERANTÖRSSKULDER

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

## 2.11 UPPLÅNING

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

## 2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

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

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

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som

har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

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

## 2.13 INTÄKTSREDOVISNING

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

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

### *Steg 1 – Identifiera kontrakt*

Beroende på vilket intäktsflöde som Järngrinden analyserar kan detta vara ett kundavtal med en privatperson eller med en investerare.

### *Steg 2 – Identifiera de olika åtagandena*

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





### Steg 3 – Fastställa transaktionspriset

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

### Steg 4 – Fördela transaktionspriset

Detta steg är inte applicerbart eftersom Järngrinden endast har ett prestationsåtagande.

### Steg 5 – Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt

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

### Bostadsrättsprojekt för konsumenter

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

### Bostadsprojekt för investerare

Försäljningen av hyresbostadsfastigheter till investerare redovisas vid tidpunkt då bindande kontrakt undertecknats med köparen. Dock förutsätts erhållit bygglov och tecknat entreprenadkontrakt med entreprenör.

### Hysesintäkter

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

## 2.14 LEASING

Koncernen leasar i huvudsak lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över

leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Vid första rapporten enligt IFRS har samtliga nyttjanderätter värderats till leasingskuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 2018-01-01.

Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan. Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden.
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i rapporten över totalresultat.

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

### Koncernen som leasegivare

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

## 2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### 2.15.1 Kortfristiga ersättningar

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

### 2.15.2 Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernföretagen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som kostnad i periodens resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under perioden.

## 2.16 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Järngrindens fastighetsinnehav och bostadsprojekt redovisas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna direkt vid färdigställande. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bostadsprojektet avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, utvecklade mark och mark för framtida exploatering.

Järngrindens bostadsprojekt delas upp på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Andelar i bostadsrättsföreningar

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

### 2.16.1 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheterna består av mark- och byggrätter för framtida bostadsutvecklingsprojekt och aktiverade projektutvecklingskostnader. Fastigheter med uthyrda

byggnader klassificeras som exploateringsfastigheter om avsikten med ägande är att fastigheten ska rivas eller byggas om.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn till om projektutveckling ska ske eller om de ska säljas vidare. En investeringskalkyl ligger alltid till grund för värderingen av mark och byggnader med syfte att utvecklas. Kalkylen uppdateras löpande kopplat till förändringar i försäljningspris och kostnadsutvecklingen på marknaden men om behov uppstår kan även andra parametrar vägas in. I de fall positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning.

I de fall Järngrinden äger mark eller fastigheter sker aktivering löpande av utvecklingskostnader.

### 2.16.2 Pågående Bostadsprojekt

Vid byggstart omklassificeras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart. Pågående Bostadsprojekt utgörs i Järngrinden-koncernen av bostadsrättsföreningar under uppförande med bestämmande inflytande, samt helägda hyresrättsbostäder under uppförande som avses avyttras och därmed är en omsättningsfastighet. Pågående Bostadsprojekt innefattar även inflyttade men ännu ej överlämnade bostadsrättsföreningar.

### 2.16.3 Andelar i bostadsrättsföreningar

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

### 2.17 KASSAFLÖDEANALYS

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

## NOT 3

### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

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

#### Konsolidering av Brf-projekt

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

#### Värdering av bostadsprojekt

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

#### Garantiåtagande

Vid utgången av 2020 uppgick garantiavsättningarna till 0 kr (0 kr). Koncernen utfäster inga garantier för färdigställda projekt. Garantiåtaganden åligger entreprenören inom respektive entreprenadåtagande.

#### Borgensåtagande och garantiförpliktelser, rättstvister mm.

I ett av koncernens bolag föreligger en tvist i ett avslutat bostadsprojekt med entreprenören avseende byggnationens slutkostnad. Styrelsen bedömer att risken för att tvisten skall ha negativ påverkan på koncernbolagets resultat som liten. Koncernbolaget har av detta skäl i årets bokslut inte gjort någon reservering för eventuell kostnad i tvisten.

#### Känslighetsanalys- och riskanalys

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

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



## NOT 4

### Finansiell riskhantering

#### 4.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

##### (a) Marknadsrisk

###### (i) Ränterisk

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

Koncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan

3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.

*Instrument som används av koncernen*  
I det intressebolag där utestående ränteswappar förekommer, täcks 48,5 % av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2020-12-31.

Derivatinstrument - ränteswappar	2020-12-31
Redovisat belopp	-3 314 105
Nominellt belopp	62 500 000
Förfallotidpunkt	2025-09-24

###### Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 100 052 551 kronor (206 640 000 kr) och koncernens likvida medel till 79 970 289 kronor (80 876 891 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 250 131 kr (+/- 516 600 kr).

###### (b) Kreditrisk

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

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

regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade hyresgäster.

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

###### (c) Likviditetsrisk

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

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande dotterföretag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, tillgängliggörs Koncernens likviditetsutrymme. Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 80,0 mkr (80,9). Outnyttjad checkkredit tillkommer om 15,0 mkr (15,0 mkr).

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar.

Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Ränteswappar som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet med dess verkliga värden eftersom de avtalsenliga förfalldagarna inte är väsentliga för att förstå tidpunkterna för kassaflödena.

Per 31 december 2020	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	603 750	46 076 250	29 385 051	13 650 000	10 337 500	100 052 551	100 052 551
Leasingskulder	490 940	1 475 745	3 294 249	2 928 909	1 680 000	9 869 843	9 123 725
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	0	0	3 314 105	0	3 582 344	3 314 105
Leverantörsskulder	2 946 160	0	0	0	0	2 946 160	2 946 160
Övriga kortfristiga skulder	2 051 359	74 519 971	0	0	0	80 471 329	80 471 329
<b>Summa</b>	<b>6 092 209</b>	<b>122 071 966</b>	<b>32 679 300</b>	<b>23 793 014</b>	<b>12 017 500</b>	<b>196 922 227</b>	<b>195 907 870</b>

#### 4.2 HANTERING AV KAPITAL

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

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

	31 december 2020	31 december 2019	31 december 2018
Total upplåning (not 22)	100 052 551	260 540 000	260 553 750
Avgår: likvida medel	-79 970 289	-80 876 891	-39 276 037
Nettoskuld	20 082 262	179 663 109	221 277 713
Eget kapital	483 987 935	428 407 081	362 751 661
Totalt kapital	504 070 197	608 070 190	584 029 374
<b>Nettoskuldssättningsgrad</b>	<b>4,1%</b>	<b>41,9%</b>	<b>61,0%</b>



## NOT 5

### Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

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

De olika nivåerna definieras enligt följande:

*(a) Finansiella instrument i nivå 1*

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

*(b) Finansiella instrument i nivå 2*

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

*(c) Finansiella instrument i nivå 3*

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2020. Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020.

#### Finansiella tillgångar 2020-12-31

<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>			
Noterade aktier	8 437 966		<b>8 437 966</b>
Onoterade aktier		275 000	<b>275 000</b>
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>8 437 966</b>	<b>275 000</b>	<b>8 712 966</b>

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2019. Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2019.

#### Finansiella tillgångar 2019-12-31

<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>			
Noterade aktier	370 870		<b>370 870</b>
Onoterade aktier		275 000	<b>275 000</b>
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>370 870</b>	<b>275 000</b>	<b>645 870</b>

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.
- Värdering av noterade andelar värderas genom ledningens uppföljning och bedömning. Om förändringar i det underliggande bolagets verksamhet har skett som bedöms påverka andelarnas värde, justeras värdet förändringen via resultatet. Vid bokslutstillfällena 2020-12-31 och 2019-12-31 bedöms andelarnas värde oförändrade.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

**Finansiella instrument i nivå 3**

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	<b>0</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
Förvärv	0	0	0
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	0
Utbetalning	0	0	0
Utgående balans	0	275 000	275 000
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut	0	0	0
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>0</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>

**Finansiella instrument i nivå 3**

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2019-01-01 – 2019-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
Förvärv	0	25 000	25 000
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	0
Utgående balans	0	275 000	275 000
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut.	0	0	0
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>0</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>

*Indata vid värdering till verkligt värde i nivå 3 och värderingsprocessen**Villkorad köpeskilling: Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet.**Onoterade aktier: Koncernen har ett noterat aktieinnehav i InklInvest AB. Bolaget är ett investeringsbolag på initiativ av tio lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen sedan 2019 ett mindre noterat aktieinnehav i Parkhallen i Borås AB.***NOT 6****Nettoomsättning****Intäkter**

Då intäkter från externa parter rapporteras till verkställande direktör värderas de på samma sätt som i koncernens rapport över totalresultat.

Intäkter från externa kunder	2020	2019
Fastighetsutveckling	71 605 856	223 467 547
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	5 292 045	17 422 796
Övriga intäkter	2 642 110	3 927 832
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>79 540 011</b>	<b>244 818 175</b>

Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. I beloppet ingår även debiterade projektutvecklingskostnader till delägda projekt avseende kostnader från egen organisation samt externa konsulter. Koncernen har under 2020 ändrat redovisningsprincip avseende fastighetsutveckling i helägda projekt till att ske enligt bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Omräkning har skett retroaktivt av jämförelseåren 2019 och 2018.



## NOT 7

### Hyresintäkter

Nedan visas koncernens ägda andel av hyresintäkter från hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Majoriteten av fastigheterna förvaltas genom intressebolag, varför koncernens redovisade hyresintäkter kan skilja sig väsentligt från koncernens sammanlagda hyresintäkter från hel- och delägda bolag.

Under året har den helägda förvaltningsfastigheten Saturnus 14 i Borås avyttrats. I Varberg har ett bostadsprojekt med 26 trygghetsbostäder färdigställts och hyrts ut. Hyresintäkterna från det övriga beståndet är likvärdigt föregående års intäkter.

Utveckling Hyresintäkter	2020	2019
Jämförbart bestånd	27 404 980	27 539 626
Förvärvade fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	0	11 711 906
Färdigställda projektfastigheter	934 137	0
<b>Hyresintäkter</b>	<b>28 339 117</b>	<b>39 251 531</b>
<i>Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>5 292 045</i>	<i>17 422 796</i>
Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori	2020	2019
Kontor	6 563 730	6 072 532
Handel	9 276 967	6 842 272
Bostäder	934 137	0
Övrigt	11 564 283	26 336 728
<b>Hyresintäkter</b>	<b>28 339 117</b>	<b>39 251 531</b>
<i>Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>5 292 045</i>	<i>17 422 796</i>

Av årets totala hyresintäkter om 28 339 117 kronor (39 251 531 kronor) ingår variabla hyresintäkter om 2 584 584 (3 365 694 kr). Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

#### Kontrakterade framtida hyresintäkter

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

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

Minimileaseavgifter	2020	2019
Inom 1 år	21 686 502	33 086 120
Mellan 1 och 5 år	49 202 826	93 164 681
Mer än 5 år	14 794 942	29 802 402
<b>Summa</b>	<b>85 684 270</b>	<b>156 053 203</b>

## NOT 8

### Ersättningar till anställda, m.m.

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	12 006 445	6 936 897
Sociala avgifter	3 861 093	2 363 185
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 627 494	1 546 591
<b>Summa ersättningar till anställda</b>	<b>17 495 032</b>	<b>10 846 673</b>

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 824 648 (1 674 000)	1 539 630 (364 438)	2 334 198 (0)	728 762 (184 630)
Övriga anställda	8 181 797 (1 541 300)	3 948 957 (1 263 056)	4 602 699 (0)	3 181 014 (1 361 961)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>12 006 445</b>	<b>5 488 587</b>	<b>6 936 897</b>	<b>3 909 776</b>

Antalet anställda på balansdagen	2020	2019
Kvinnor	5	4
Män	7	8
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
<b>Ledande befattningar</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Varav styrelseledamöter	4	4	4	4
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2





## NOT 9

### Ersättningar till revisorerna

	2020	2019
PwC		
– Revisionsuppdraget	728 291	769 700
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	196 175	0
– Skatterådgivning	342 800	0
– Övriga tjänster	1 652 351	1 126 676
<b>Summa</b>	<b>2 919 617</b>	<b>1 896 376</b>

## NOT 10

### Inkomstskatt

	2020	2019
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-37 102	-342 031
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-37 102</b>	<b>-342 031</b>
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	-1 291 542	-4 379 115
Summa uppskjuten skatt	<b>-1 291 542</b>	<b>-4 379 115</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-1 328 644</b>	<b>-4 721 146</b>

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

	2020	2019
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67 897 180</b>	<b>81 879 436</b>
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 21,4% (22 %)	-14 529 997	-17 522 199
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	18 159 194	17 052 202
Ej skattepliktig utdelning	0	428 000
Ej avdragsgilla kostnader	-2 710 212	-1 468 768
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1 058	-6 434
Förändring av underskottsavdrag	-2 218 831	-3 414 443
Effekt av ändrad skattesats	8 759	0
Temporära skillnader	-36 499	210 496
<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 328 644</b>	<b>-4 721 146</b>

Vägd genomsnittlig skattesats var 2,0 % för räkenskapsåret 2020 (5,8 %).

## NOT 11

### Innehav och investeringar i dotterföretag

Samtliga dotterföretag som direktägs av moderföretaget Järngrinden AB finns specificerade i moderföretagets tilläggsupplysningar not 34. I koncernen ingår följande koncernföretag per den 31 december 2020:

Namn	Org. nr	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Sverige	Borås	100
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Sverige	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Sverige	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Sverige	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Sverige	Borås	100
J.G Fastighets AB	556655-7541	Sverige	Borås	100
Projekthus 55 AB	556973-5581	Sverige	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Sverige	Borås	100
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Sverige	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Sverige	Borås	100
Projekthus Myntkatten i Borås AB	559018-6457	Sverige	Borås	100
Braconierska villan AB	559070-2147	Sverige	Borås	100
Fristad Prästskog AB	559070-2154	Sverige	Borås	100
Projekthus 67 AB	559070-2246	Sverige	Borås	100
Projekthus 69 AB	559150-9764	Sverige	Borås	100
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Sverige	Falkenberg	100
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Sverige	Borås	100
Rundgången Fastighets KB	916835-4455	Sverige	Borås	100
Projekthus Funningen AB	559282-8940	Sverige	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Sverige	Borås	91
Möndalstappen AB	559049-6146	Sverige	Göteborg	91

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

Under räkenskapsåret 2020 har koncernen förvärvat dotterföretaget Projekthus Funningen AB, samt avyttrat Saturnus 14 i Borås AB. Vidare har två dotterföretag, Horgnagdans Fastigheter AB och Projekthus 54 AB, avregistrerats genom frivillig likvidation.

## NOT 12

### Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2020. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående andel</b>	212 804 636	121 946 082	38 829 475
Aktieägartillskott	28 592 944	39 438 956	81 042 298
Förvärv	0	702 433	0
Försäljningar	-39 968	0	0
Andel av årets resultat efter skatt	33 832 490	52 717 165	20 074 309
Utdelning	-33 144 100	-2 000 000	-18 000 000
<b>Utgående andel</b>	<b>242 046 002</b>	<b>212 804 636</b>	<b>121 946 082</b>



Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2020	Ägarandel % 2019	Karaktären av före- tagets förbindelse
Givestment Holding i Borås AB	Borås	49	49	Intresseföretag
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	33,33	33,33	Intresseföretag
Projekthus 10 i Borås AB	Borås	38	38	Intresseföretag
Mark & Exploatering i Borås AB	Borås	50	50	Joint venture
WBME Holding i Varberg AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Bergdalen AB	Borås	50	50	Joint venture
AB Ulricehamn Australien 3	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Breared AB	Svenljunga	50	50	Joint venture
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
GenJärn Borås Holding AB	Stockholm	50	50	Joint venture
CFJ Kontraktbolag AB	Borås	50	50	Joint venture
JärnSpiran Holding AB	Borås	50	50	Joint venture
Tegelbrukstället AB	Borås	50	50	Joint venture
Ladugårdsängen 3 i Örebro AB	Borås	0	50	Joint venture
Projekthus Bjärred 1 AB	Svenljunga	0	50	Joint venture
Projekthus Bjärred 2 AB	Svenljunga	0	50	Joint venture

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
Givestment Holding i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	2 339 000	1 587 672
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	978 007	12 788 155
Projekthus 10 i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	300 225	284 483
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	1 710 522	366 931
WBME Holding i Varberg AB	Kapitalandelsmetoden	11 332 386	13 095 231
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	24 360 503	824 048
AB Ulricehamn Australien 3	Kapitalandelsmetoden	1 424 031	1 449 027
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	34 112 968	21 023 445
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	7 300 519	7 058 414
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	113 644 300	112 675 545
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	36 803 895	35 033 405
CFJ Kontraktbolag AB	Kapitalandelsmetoden	277 361	214 064
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	793 433	-264 869
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 668 852	6 629 116
Ladugårdsängen 3 i Örebro AB	Kapitalandelsmetoden	0	11 818
Projekthus Bjärred 1 AB	Kapitalandelsmetoden	0	14 075
Projekthus Bjärred 2 AB	Kapitalandelsmetoden	0	14 075
<b>Andelar i intressebolag</b>		<b>242 046 002</b>	<b>212 804 636</b>

<b>Åtaganden och eventalförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Åtaganden – joint ventures</i>		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Eventalförpliktelser – intresseföretag</i>		
Andel av eventalförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	40 969 960	116 676 588
	<b>40 969 960</b>	<b>116 676 588</b>

**Finansiell information i sammandrag för intresseföretag och joint venture**

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

Anläggningstillgångarna i koncernen Pallas 1 Fastighets AB består dels av en kommersiell fastighet med hyresintäkter som redovisas nedan och dels en påbörjad projektfastighet, Pallas Tower. Nedlagda kostnader i projektfastigheten Pallas Tower uppgår till ca 65 mkr.

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

<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>Koncernen Pallas 1 Fastighets AB</b>		<b>Koncernen GenJärn Borås Holding AB</b>	
	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Anläggningstillgångar	488 175 846	491 837 126	231 829 450	213 200 000
Omsättningstillgångar	7 533 398	6 392 911	2 435 388	9 465 751
<b>Summa Tillgångar</b>	<b>495 709 244</b>	<b>498 230 037</b>	<b>234 264 838</b>	<b>222 665 751</b>
Långfristiga skulder	245 749 780	251 649 820	124 968 333	126 181 500
Kortfristiga skulder	22 396 701	21 240 058	8 672 691	9 420 967
Avsättningar	274 163	-10 931	27 016 023	16 996 476
<b>Summa Skulder</b>	<b>268 420 644</b>	<b>272 878 947</b>	<b>160 657 047</b>	<b>152 598 943</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>227 288 600</b>	<b>225 351 090</b>	<b>73 607 791</b>	<b>70 066 808</b>


**Avstämning mot redovisade värden**

Ingående nettotillgångar 1 januari	225 351 090	155 618 446	70 066 808	58 654 595
Förändring aktieägartillskott	6 000 000	71 102 000	-5 333 333	0
Resultat för perioden	-4 062 490	-1 369 356	8 874 316	11 412 213
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
<b>Utgående nettotillgångar</b>	<b>227 288 600</b>	<b>225 351 090</b>	<b>73 607 791</b>	<b>70 066 808</b>
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	113 644 300	112 675 545	36 803 896	35 033 404
Goodwill	0	0	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>113 644 300</b>	<b>112 675 545</b>	<b>36 803 896</b>	<b>35 033 404</b>

Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter	24 758 908	26 020 551	15 440 106	15 440 658
Rörelsekostnader	-8 411 033	-10 618 998	-3 874 587	-3 621 911
<b>Driftnetto</b>	<b>16 347 905</b>	<b>15 401 553</b>	<b>11 565 519</b>	<b>11 818 747</b>
Administrationskostnader	-856 408	-1 729 856	-440 793	-567 216
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 491 497</b>	<b>13 671 697</b>	<b>11 124 726</b>	<b>11 251 531</b>
Värdeförändring fastighet	-10 897 769	-6 918 780	4 382 577	7 609 852
Finansiella kostnader	-5 928 453	-5 427 740	-3 730 510	-4 020 143
<b>Resultat för perioden</b>	<b>-1 334 725</b>	<b>1 325 177</b>	<b>11 776 793</b>	<b>14 841 240</b>
Skatt och uppskjuten skatt	-2 727 765	-2 694 533	-2 902 477	-3 429 027
<b>Summa resultat</b>	<b>-4 062 490</b>	<b>-1 369 356</b>	<b>8 874 316</b>	<b>11 412 213</b>

**Finansiell information i sammandrag för resterande intresseföretag och joint ventures**

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

	2020	2019	2018
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	91 597 807	65 095 695	14 809 561
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:			
Resultat från kvarvarande verksamheter	31 426 578	45 695 736	4 014 917
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>31 426 578</b>	<b>45 695 736</b>	<b>4 014 917</b>

Totalresultat från kvarvarande verksamheter härstammar i huvudsak från resultat från projektutvecklingsverksamhet i intressebolag, varpå resultaten kan variera över tid utifrån projektaktivitet i allmänhet och när projekt färdigställs i enlighet med completed contract i synnerhet.

## NOT 13

### Förvaltningsfastigheter

Järngrinden redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Helägda förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen som "Förvaltningsfastigheter helägda" och förändringar i helägda förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i rapporten över totalresultat som "Värdeförändringar helägda förvaltningsfastigheter". Förändringar i delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde ingår i "Resultat från andelar i intressebolag". Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2020-12-31 av 5 stycken helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 10 stycken genom intressebolag, vil-

ka i allt väsentligt hyrs ut till bolag som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandel, samhällsfunktioner, kontor, handel och restaurang. Koncernen innehar också förvaltningsfastigheter som i dagsläget inte genererar hyresintäkter, men som förväntas ge avkastning på sikt genom utveckling för intern förvaltning. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderas även byggrätter där avsikten är att uppföra nya och/eller utveckla befintliga förvaltningsfastigheter. Av nedanstående tabell framgår förändringen av de helägda förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	274 010 100	214 560 680	64 496 024
Förvärv av fastigheter	0	43 125 349	151 990 641
Investeringar i befintliga fastigheter	0	3 998 776	887 120
Avyttringar	-176 102 978	-5 188 847	-13 440 000
Omklassificeringar	-29 623 120	0	0
Eliminering andelar dotterbolag	0	0	-595 989
Värdeförändring netto	24 492 545	17 514 142	11 222 884
<b>Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter</b>	<b>92 776 547</b>	<b>274 010 100</b>	<b>214 560 680</b>
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	428 300 000	449 389 900	395 721 320
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen</b>	<b>521 076 547</b>	<b>723 400 000</b>	<b>610 282 000</b>

#### Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 147 103 569 kronor (184 209 119 kronor). Se även not 23 *Ställda säkerheter*.

#### Väsentliga åtaganden

Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar. Koncernen har per 2020-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.



<b>Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	28 339 117	39 251 532
<i>Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>5 292 045</i>	<i>17 422 796</i>
Fastighetskostnader	-7 325 544	-10 205 771
<i>Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>-577 360</i>	<i>-5 819 260</i>
<b>Driftöverskott</b>	<b>21 013 573</b>	<b>29 045 761</b>
Överskottsgrad	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 839 317	-3 026 685
<b>Rörelseresultat</b>	<b>19 174 256</b>	<b>26 019 076</b>
Finansnetto	-5 875 258	-7 806 893
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 298 998</b>	<b>18 212 183</b>
Värdeförändringar	-526 765	20 642 984
<i>Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>1 869 425</i>	<i>17 514 142</i>
<b>Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten</b>	<b>12 772 233</b>	<b>38 855 167</b>

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

**Beräkning av verkligt värde**
**Värderingsmetod**

Värdering av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter har utförts av externt värderingsföretag, Newsec Advice AB har likt tidigare år anlåtts för uppdraget i helhet. Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Värdena har bedömts med stöd av marknadsanpassade

kassaflödeskalkyler i vilken man genom simulering av framtida intäkter och kostnader analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Nedan avsedda värderingsobjekt innefattar hel- och delägda förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Fastigheterna är av olika kategorier. Inga bostadsfastigheter innefattas per 2020-12-31.

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	Viktat medelvärde
Hyresintäkter kr/kvm	2 054
Vakans	4,5%
Fastighetskostnader kr/kvm	367

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

**Känslighetsanalys**

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-28 000 000 / +33 600 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-41 800 000 / +45 300 000
Marknadshyra	+/- 5%	+39 900 000 / -39 900 000
Långsiktig vakans	+/- 5%	-9 400 000 / +9 400 000

**Hierarki för verkligt värde**

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





**NOT 14****Materiella anläggningstillgångar**

	Inventarier	Vindkraftverk
<b>Per 31 december 2018</b>		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Ackumulerade avskrivningar	-985 562	-22 459 081
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 513 557</b>	<b>23 679 669</b>
<b>Räkneskapsåret 2019</b>		
Ingående redovisat värde	6 513 557	23 679 669
Årets anskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-579 124	-1 205 550
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 934 433</b>	<b>22 474 119</b>
<b>Per 31 december 2019</b>		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-1 564 686	-23 664 631
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 934 433</b>	<b>22 474 119</b>
<b>Räkneskapsåret 2020</b>		
Ingående redovisat värde	5 934 433	22 474 119
Årets anskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-589 124	-1 205 550
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 345 309</b>	<b>21 268 569</b>
<b>Per 31 december 2020</b>		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-2 153 810	-24 870 181
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 345 309</b>	<b>21 268 569</b>



## NOT 15

### Bostadsprojekt

2019	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>146 420 354</b>	<b>1 085 060</b>	<b>147 505 414</b>
Investeringar	30 074 590	284 790 880	0	314 865 470
Avyttringar	0	-76 345 000	0	-76 345 000
<b>Utgående redovisat anskaffningsvärde 2019</b>	<b>30 074 590</b>	<b>354 866 234</b>	<b>1 085 060</b>	<b>386 025 884</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avyttringar	0	0	0	0
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>146 420 354</b>	<b>1 085 060</b>	<b>147 505 414</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>30 074 590</b>	<b>354 866 234</b>	<b>1 085 060</b>	<b>386 025 884</b>
<b>2020</b>	<b>Exploaterings- fastigheter</b>	<b>Pågående bostadsprojekt</b>	<b>Andelar i bostads- rättsföreningar</b>	<b>Summa</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>30 074 590</b>	<b>354 866 234</b>	<b>1 085 060</b>	<b>386 025 884</b>
Investeringar	8 182 099	160 944 021	0	169 126 120
Avyttringar	0	-186 629 500	0	-186 629 500
<b>Utgående redovisat anskaffningsvärde 2020</b>	<b>38 256 689</b>	<b>329 180 755</b>	<b>1 085 060</b>	<b>368 522 504</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avyttringar	0	0	0	0
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>30 074 590</b>	<b>354 866 234</b>	<b>1 085 060</b>	<b>386 025 884</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>38 256 689</b>	<b>329 180 755</b>	<b>1 085 060</b>	<b>368 522 504</b>

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i lager", vilka vid bokslutstillfället 2020-12-31 uppgår till 1 st till ett värde av 1 085 060 kr (1 st, 1 085 060 kr).

I Pågående bostadsprojekt ingår per 2020-12-31 nedlagda kostnader i Brf Grönskan i Göteborg om 292 801 476 kr (177 346 000 kr). Avyttringar under året avser Brf Loft 46 i Borås -186 629 500 kr.

**NOT 16****Finansiella instrument per kategori**

2018-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	642 871	0
Kundfordringar	0	1 299 089
Fordringar hos intresseföretag	0	66 343 955
Övriga kortfristiga fordringar	0	132 086 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 273 737
Likvida medel	0	39 276 037
<b>Summa</b>	<b>642 871</b>	<b>240 279 159</b>

2018-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Leverantörsskulder	0	4 418 097
Skulder till kreditinstitut	0	230 553 750
Byggnadskreditiv	0	89 665 606
Övriga långfristiga skulder	0	40 000 000
Övriga kortfristiga skulder	0	68 402 917
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>433 040 370</b>

2019-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	645 870	0
Kundfordringar	0	6 567 891
Fordringar hos intresseföretag	0	14 470 555
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 396 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 704 366
Likvida medel	0	80 876 891
<b>Summa</b>	<b>645 870</b>	<b>113 015 980</b>



2019-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Leverantörsskulder	0	8 601 042
Skulder till kreditinstitut	0	206 640 000
Byggnadskreditiv	0	111 689 192
Övriga långfristiga skulder	0	112 226 785
Övriga kortfristiga skulder	0	121 270 773
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>560 427 792</b>

2020-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 712 966	0
Kundfordringar	0	562 024
Fordringar hos intresseföretag	0	3 755 672
Övriga kortfristiga fordringar	0	41 737 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	964 056
Likvida medel	0	79 970 289
<b>Summa</b>	<b>8 712 966</b>	<b>126 989 203</b>

2020-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Leverantörsskulder	0	2 946 160
Skulder till kreditinstitut	0	100 052 551
Byggnadskreditiv	0	179 253 564
Övriga långfristiga skulder	0	29 453 918
Övriga kortfristiga skulder	0	80 471 329
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>392 177 522</b>



## NOT 17

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	964 056	1 704 366	1 273 737
<b>Totalt</b>	<b>964 056</b>	<b>1 704 366</b>	<b>1 273 737</b>

## NOT 18

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 507 510	4 638 606	1 097 771
Förutbetalda projektintäkter	19 207 828	18 322 776	0
Upplupna räntekostnader	95 491	1 112 703	216 435
Upplupna löner och sociala kostnader	3 692 870	2 131 937	6 492 092
Övriga upplupna kostnader	140 261	687 652	3 826 427
<b>Totalt</b>	<b>24 643 960</b>	<b>26 893 674</b>	<b>11 632 725</b>

## NOT 19

### Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodoavanden	79 970 289	80 876 891	39 276 037
<b>Totalt</b>	<b>79 970 289</b>	<b>80 876 891</b>	<b>39 276 037</b>

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

## NOT 20

### Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2020 av 24 024 stamaktier med kvotvärdet 2 566 kr.  
Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2020 till 31 december 2020. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.



## NOT 21

### Uppskjutna inkomstskatt

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

Uppskjutna skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Per 1 januari	18 512 455	14 058 823	1 744 653
Redovisat i resultaträkningen	1 291 542	4 378 304	2 903 378
Ombokat från uppskjutna skattefordringar	0	0	101 480
Minskning genom avyttring	-14 491 276	0	0
Ökning genom förvärv	0	75 328	9 309 312
<b>Uppskjutna skatteskulder UB</b>	<b>5 312 721</b>	<b>18 512 455</b>	<b>14 058 823</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>

#### Uppskjutna skatteskulder:

– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	5 312 721	18 512 455	14 058 823
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	0	0	0

<b>Uppskjutna skatteskulder UB</b>	<b>5 312 721</b>	<b>18 512 455</b>	<b>14 058 823</b>
------------------------------------	------------------	-------------------	-------------------

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

Uppskjutna skattefordringar	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 855	5 128 375
Ombokat till uppskjutna skatteskulder	0	-811	101 480
Redovisat i årets resultat	0	0	0
Ökning genom förvärv	0	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Uppskjutna skattefordringar UB</b>	<b>5 229 044</b>	<b>5 229 044</b>	<b>5 229 855</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>

#### Uppskjutna skattefordringar:

– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader	5 229 044	5 229 044	5 128 375
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas inom 12 månader	0	0	0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 129 768 577 kronor per den 31 december 2020 (31 december 2019: 127 771 585 kronor, 31 december 2018: 112 048 258 kronor). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

## NOT 22

### Upplåning

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

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristig upplåning</b>			
Skulder till kreditinstitut	62 637 551	202 955 000	193 843 750
Övriga räntebärande skulder	0	13 900 000	0
Skulder till ägaren	0	0	30 000 000
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>62 637 551</b>	<b>216 855 000</b>	<b>223 843 750</b>
<b>Kortfristig upplåning</b>			
Skulder till kreditinstitut	37 415 000	3 685 000	36 710 000
Övriga räntebärande skulder	0	10 000 000	0
Skulder till ägaren	0	30 000 000	0
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>37 415 000</b>	<b>43 685 000</b>	<b>36 710 000</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>100 052 551</b>	<b>260 540 000</b>	<b>260 553 750</b>

#### Skulder till ägaren

Lånet har i sin helhet återbetalats i april 2020.

#### Byggnadskreditiv

Projekt	2019-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2019-12-31
Brf Ekbäcken	42 273 125	14 178 425	-56 451 550	0
Brf Loft 46	47 392 481	73 038 721	-75 000 000	45 431 202
Brf Grönskan	0	66 257 990	0	66 257 990
<b>Summa Byggnadskreditiv</b>	<b>89 665 606</b>	<b>153 475 136</b>	<b>-131 451 550</b>	<b>111 689 192</b>
Projekt	2020-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2020-12-31
Brf Loft 46	45 431 202	0	-45 431 202	0
Brf Grönskan	66 257 990	112 995 574	0	179 253 564
<b>Summa Byggnadskreditiv</b>	<b>111 689 192</b>	<b>112 995 574</b>	<b>-45 431 202</b>	<b>179 253 564</b>





## NOT 23

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	147 103 569	184 209 119	161 579 669
Aktier i dotterföretag	359 894 441	437 727 518	382 379 964
Aktier i intresseföretag	113 644 300	112 675 545	77 809 223
<b>Totalt</b>	<b>620 642 310</b>	<b>732 815 029</b>	<b>621 768 856</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>			
Begränsad borgen för Givestment Holding i Borås AB	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Begränsad borgen för Breared Projektutveckling 1 AB	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Begränsad borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Marmor 4 i Varberg AB	16 000 000	19 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Projekthus 51, 52, 53, Netsö AB	0	5 000 000	0
Begränsad borgen för Pallas 1 Fastighets AB	11 999 960	11 999 960	0
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	0	0
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	23 205 421	115 000 000
<b>Totalt</b>	<b>40 969 960</b>	<b>67 175 381</b>	<b>127 970 000</b>

## NOT 24

### Leasing

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

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar med nyttjanderätt</b>			
Kontor	6 174 478	7 409 374	8 644 270
Fordon	963 672	1 106 407	1 037 678
Markarrende vindkraftverk	2 273 426	2 393 080	2 512 734
<b>Summa</b>	<b>9 411 576</b>	<b>10 908 861</b>	<b>12 194 682</b>
<b>Leasingskulder</b>			
Långfristiga	7 306 467	8 698 464	10 552 796
Kortfristiga	1 817 258	1 854 332	1 243 723
<b>Summa</b>	<b>9 123 725</b>	<b>10 552 796</b>	<b>11 796 519</b>

**Redovisade belopp i resultaträkningen**

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2020	2019
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-675 263	-586 764
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-180 376	-196 758
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal eller leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår i administrationskostnader.	0	0
<b>Summa</b>	<b>-2 210 189</b>	<b>-2 138 072</b>

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.  
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 145 tkr under 2020, och 2 049 tkr under 2019.

## NOT 25

### Närstående

Patrik Ivarson äger 100% av moderföretagets aktier och har bestämmande inflytande över koncernen. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt

ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:	2020	2019	
<b>(a) Försäljning av tjänster</b>			
Försäljning av tjänster	0	0	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>(a) Köp av tjänster</b>			
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	903 927	2 091 431	
Ulf Öjerklint Advokatbyrå	1 670 875	1 777 000	
<b>Summa</b>	<b>2 574 802</b>	<b>3 868 431</b>	
<b>Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster</b>			
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fordringar på närstående:	0	0	0
Skulder till närstående:			
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	49 825	239 925	184 285
Ulf Öjerklint Advokatbyrå	161 250	155 000	258 000
<b>Summa</b>	<b>211 075</b>	<b>394 925</b>	<b>442 285</b>



<i>Lån från närstående</i>	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Lån från Kopparåsen Invest AB</i>			
Vid årets början	3 997 203	0	0
Lån som upptagits under året	0	3 900 000	0
Amorterade belopp	0	0	0
Räntekostnader	170 563	97 203	0
Utbetald ränta	0	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 167 766</b>	<b>3 997 203</b>	<b>0</b>
<i>Lån från Patrik Ivarson</i>			
Vid årets början	30 000 000	30 000 000	0
Lån som upptagits under året	0	0	30 000 000
Amorterade belopp	-30 000 000	0	0
Räntekostnader	0	0	0
Utbetald ränta	0	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

## NOT 26

### Värdeförändringar fastigheter

	2020	2019
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter, orealiserad	1 869 425	17 514 142
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter, realiserad	14 278 186	0
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	22 623 120	0
<b>Summa</b>	<b>38 770 731</b>	<b>17 514 142</b>

Koncernens realiserade värdeförändringar avser värdeutveckling på koncernens befintliga bestånd av helägda förvaltningsfastigheter till följd av årlig omvärdering till dess aktuella marknadsvärde.

Koncernens realiserade värdeförändring avser avyttring av helägda förvaltningsfastigheter. Under 2020 avyttrades fastigheten Saturnus 14 i Borås.

Värdeförändring i helägda förvaltningsfastigheter under byggnation avser realiserad värdeförändring hänförligt till projektets förväntade marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för projektets bedömda anskaffningskostnad. Värdeförändringen under 2020 avser det pågående hyresrättsprojektet Enedalshöjden i Borås, som under året klassificerats om från förvaltningsfastighet (anläggningstillgång) till pågående bostadsprojekt (omsättningstillgång).

## NOT 27

### Resultat från andelar i intresseföretag

	2020	2019
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	31 139 881	47 698 470
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	2 688 858	5 018 695
<b>Resultat från andelar i intresseföretag</b>	<b>33 828 739</b>	<b>52 717 165</b>

## NOT 28

### Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2019-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2019-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassificering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	193 843 750	66 585 000	-52 162 500	12 273 750	-3 685 000	0	216 855 000
Byggnadskreditiv	89 665 606	66 257 990	-44 234 404	0	0	0	111 689 192
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	41 552 796	55 695 000	-1 000 000	0	-1 854 332	12 631 785	107 025 249
<b>Summa</b>	<b>325 062 152</b>	<b>188 537 990</b>	<b>-97 396 904</b>	<b>12 273 750</b>	<b>-5 539 332</b>	<b>12 631 785</b>	<b>435 569 441</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	36 710 000	0	-26 710 000	0	3 685 000	0	13 685 000
<b>Summa</b>	<b>36 710 000</b>	<b>0</b>	<b>-26 710 000</b>	<b>0</b>	<b>3 685 000</b>	<b>0</b>	<b>13 685 000</b>

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2020-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassificering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	216 855 000	1 581 301	-13 900 000	-104 483 750	-37 415 000	0	62 637 551
Byggnadskreditiv	111 689 192	112 995 574	0	-45 431 202	0	0	179 253 564
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	107 025 249	15 000 000	0	0	-85 695 000	-6 876 331	29 453 918
<b>Summa</b>	<b>435 569 441</b>	<b>129 576 875</b>	<b>-13 900 000</b>	<b>-149 914 952</b>	<b>-123 110 000</b>	<b>-6 876 331</b>	<b>271 345 033</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	13 685 000	0	-13 685 000	0	37 415 000	0	37 415 000
<b>Summa</b>	<b>13 685 000</b>	<b>0</b>	<b>-13 685 000</b>	<b>0</b>	<b>37 415 000</b>	<b>0</b>	<b>37 415 000</b>



## NOT 29

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020	2019
Förändring avsättningar	-5 484 334	12 631 785
Avskrivningar	1 794 674	1 784 674
Nedskrivning	0	0
Realisationsresultat	-9 965 443	-22 326 447
Förändring lång leasingskuld	-1 391 997	0
<b>Totalt</b>	<b>-15 047 100</b>	<b>-7 909 988</b>

## NOT 30

### Finansnetto

	2020	2019
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	633 660	1 334 080
Övriga ränteintäkter	1 310 595	1 111 840
<b>Summa</b>	<b>1 944 255</b>	<b>2 445 920</b>
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-2 011 347	-3 646 378
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, intresseföretag	-126 051	-215 000
Övriga räntekostnader	-334 770	-1 284 816
Räntekostnader, leasing	-180 376	-196 758
<b>Summa</b>	<b>-2 652 544</b>	<b>-5 342 952</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-708 289</b>	<b>-2 897 032</b>

# MODERBOLAGETS NOTER

## NOT 31

### Ersättningar till anställda m.m.

Sedan oktober 2020 har Järngrinden AB anställda varpå löner och andra ersättningar uppkommit för perioden. Inga styrelsearvoden har betalats till styrelseledamöter från Järngrinden AB.

Ersättningar till anställda	2020	2019
Löner och andra ersättningar	1 133 810	0
Sociala avgifter	354 948	0
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	531 784	0
<b>Summa</b>	<b>2 020 542</b>	<b>0</b>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	719 139 (174 000)	310 218 (85 094)	0 (0)	0 (0)
Övriga anställda	414 671 (149 000)	576 514 (446 690)	0 (0)	0 (0)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 133 810</b>	<b>886 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Antalet anställda på balansdagen	2020	2019
Kvinnor	0	0
Män	3	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	4	4	4	4
Varav styrelseledamöter	4	4	4	4
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2



## NOT 32

### Ersättningar till revisorerna

	2020	2019
PwC		
– Revisionsuppdraget	223 875	37 500
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	136 625	46 875
– Skatterådgivning	0	0
– Övriga tjänster	46 875	0
<b>Summa</b>	<b>407 375</b>	<b>84 375</b>

## NOT 33

### Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2020	2019
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019
<b>Resultat före skatt</b>	<b>135 464 940</b>	<b>125 199 143</b>
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 21,4% (22 %)	-28 989 497	-26 792 617
<b>Skatteeffekter av:</b>		
Ej skattepliktig utdelning	29 307 300	26 750 000
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-60 669	44 552
Förändring av underskottsavdrag	257 134	-1 936
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 34

### Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>185 900 000</b>	<b>185 900 000</b>	<b>185 950 000</b>
Förvärv av dotterföretag	0	0	0
Avyttringar	0	0	-50 000
Återföring nedskrivningar	0	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>185 900 000</b>	<b>185 900 000</b>	<b>185 900 000</b>

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

## NOT 35

### Andelar i intressebolag

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>
Förvärv av intressebolag	0	0	0
Avyttringar	0	0	0
Nedskrivning av andelar	0	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>

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

## NOT 36

### Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 938 450	9 913 450	9 913 450
Förvärv	5 145 000	25 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 083 450</b>	<b>9 938 450</b>	<b>9 913 450</b>
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450	-7 254 450
Återförd nedskrivning	0	0	0
Årets nedskrivning	0	0	-2 019 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar</b>	<b>-9 273 450</b>	<b>-9 273 450</b>	<b>-9 273 450</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 810 000</b>	<b>665 000</b>	<b>640 000</b>





	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Bokfört värde:			
Genova Property Group AB	2 925 000	0	0
Fortinova Fastigheter AB	2 220 000	0	0
Scandinavian Enviro Systems AB	390 000	390 000	390 000
InkInvest AB	250 000	250 000	250 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>5 810 000</b>	<b>665 000</b>	<b>640 000</b>

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 8 712 966 kr (645 870 kr).  
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

## NOT 37

### Uppskjuten skatt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående avsättningar	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

## NOT 38

### Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	2 191 264	272 026	374 624
<b>Totalt</b>	<b>2 191 264</b>	<b>272 026</b>	<b>374 624</b>

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

## NOT 39

### Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 20 i koncernredovisningen.

## NOT 40

### Närstående

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

#### Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernföretag

Moderbolaget har sedan oktober 2020 anställda. Inköp från koncernföretag har skett under 2020 avseende kontorsomkostnader 142 158 kr (0 kr). Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2020 (0 kr).

<i>Fordringar och skulder vid årets slut</i>	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	173 527 782	136 003 225
Järngrinden Projektutveckling AB	80 962 825	0
Skulder till närstående:		
Järngrinden Projektutveckling AB	0	-489 044

#### Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättningar till ledande befattningshavare har påverkat resultatet i moderbolaget Järngrinden AB. Se upplysning om ersättningar i not 31.

## NOT 41

### Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Anticiperad utdelning	136 950 000	125 000 000
<b>Totalt</b>	<b>136 950 000</b>	<b>125 000 000</b>

## NOT 42

### Finansnetto

	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	2 652 507	2 586 602
Ränteintäkter, intresseföretag	11 281	11 712
<b>Totala ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 663 788</b>	<b>2 598 314</b>
Räntekostnader, koncernföretag	0	-2 385 148
Räntekostnader, intresseföretag	0	0
Räntekostnader, banklån	0	-4 978
Nedskrivning lånefordran	-150 000	0
Övriga finansiella kostnader	-156 412	-27 901
<b>Totala räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-306 412</b>	<b>-2 418 027</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>2 357 376</b>	<b>-180 288</b>



## NOT 43

### Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Generell borgen för dotterbolag	78 073 750	78 353 750
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	66 257 990	89 463 411
Generell borgen för intressebolag	40 969 960	38 969 960
<b>Totalt</b>	<b>185 301 700</b>	<b>206 787 121</b>

## NOT 44

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	185 900 000	185 900 000
<b>Totalt</b>	<b>185 900 000</b>	<b>185 900 000</b>

## NOT 45

### Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	12 546 000	4 086 500
Lämnade koncernbidrag	-12 546 000	-3 846 500
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>240 000</b>

## NOT 46

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500	100 000
Upplupna personalkostnader	1 049 276	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 111 777</b>	<b>62 500</b>	<b>100 000</b>

## NOT 47

### Händelser efter balansdagen

Koncernens verksamhet bedrivs genom dess koncern- och intressebolag. Förutom nedan nämnda omvärldsrisiker har moderbolaget Järngrinden AB inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av den pågående Covid-19 pandemin påverkar bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi har vidtagit ett antal åtgärder för att övervaka och förhindra effekterna av Covid-19-viruset, såsom säkerhets- och hälsoåtgärder för våra anställda såsom social distansering och begränsning av fysiska möten i den mån det varit möjligt.

I detta skede är påverkan på vår verksamhet och resultat begränsad. Vi kommer att fortsätta att följa de olika nationella institutens policyer och råd och parallellt kommer vi att göra vårt yttersta för att fortsätta vår verksamhet på bästa och säkraste sätt som möjligt utan att äventyra våra anställdas säkerhet.

I januari har på extra bolagsstämma beslut fattats om utdelning på 10 miljoner kronor.





## Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2021-04-19 för fastställelse.

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

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

Borås 2021-04-16

---

**Ulf Öjerklint**

Styrelseordförande

---

**Hans Jacobson**

Styrelseledamot

---

**Tobias Johannesson**

Vice verkställande direktör

---

**Patrik Ivarson**

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

---

**Paul Schultz**

Auktoriserad revisor

# VI PÅ JÄRNGRINDEN



**PATRIK IVARSON**  
VD



**TOBIAS JOHANNESON**  
Vice VD



**HANS NILSSON**  
Byggchef



**PÄR THURESON**  
Ekonomichef



**PETRA HEDBLOM**  
Marknadschef



**ANDERS BOTHÉN**  
Affärsutveckling



**MATHILDA FREIDLITZ**  
Marknadskommunikatör



**DANIEL LÖVGREN**  
Projektansvarig



**MAGDALENA ÅKESSON**  
Projektansvarig



**JOHAN SÄRÉN**  
Controller



**KICKI LINUSSON**  
Redovisningsekonom



**KARIN FILIPSSON**  
Redovisningsekonom



**LARS IVARSON**  
Fastighetsansvarig

# STYRELSEN



## ULF ÖJERKLINT

Ordförande

---

### ÅR I JÄRNGRINDENS STYRELSE:

16

---

### ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Efter avslutad domstolstjänstgöring som advokat sedan 1983 med bolag-, finansrätt samt kommersiella uppdrag som specialité. Har suttit i ett stort antal bolagsstyrelser genom åren, företrädesvis som ordförande.

---

### BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden har mycket god kontroll och styrning över sin verksamhet. Järngrindens strategi och affärsmodell är klar och konsekvent. Dessa förhållanden kombinerat med ett pragmatiskt, kompetent och effektivt sätt att driva affärsprocesserna gör Järngrinden till en framgångsrik och respekterad aktör på projektutvecklingsmarknaden.

---

### OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Att utveckla fastigheter som, beroende på marknadsläge, kan avyttras eller behållas i egen portfölj och som dessutom kan kommersialiseras endera som bostadsrättsprojekt eller hyresrättsprojekt, ger en stabilitet och flexibilitet, som är långsiktigt stabil och lönsam.



## HANS JACOBSON

Styrelseledamot

---

### ÅR I JÄRNGRINDENS STYRELSE:

3

---

### ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Lång karriär i Nordea varav 7 år som chef för den svenska verksamheten.

---

### BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden präglas av att man brinner för att göra affärer. Järngrinden kännetecknas också av en öppen och välkomnande stämning samt ordning och reda i dess bästa bemärkelse.

---

### OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Järngrinden är helt rätt positionerad för den stora efterfrågan på marknaden, som både idag och för framtiden, gäller för bostäder. I det marknadsläge som råder kan Järngrinden utnyttja sin erfarenhet, breda kompetens och starka ekonomiska ställning.





### **TOBIAS JOHANNESSEN**

Vice verkställande direktör

---

#### **ÅR I JÄRNGRINDENS STYRELSE:**

2

---

#### **ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:**

2010 började jag arbeta med bygg- och projektledning på Ramböll Sverige AB, efter ekonomexamen. 2015 började jag min anställning på Järngrinden och genom åren har jag haft roller som Projektansvarig och Transaktionsansvarig. Sedan hösten 2018 är jag vice VD.

---

#### **BILD AV JÄRNGRINDEN:**

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

---

#### **OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:**

Vi är rätt organiserade och positionerade för att fortsätta utvecklas och göra fler bra affärer. Vårt huvudfokus kommer alltid vara bostadsutveckling, vilket det kommer finnas en marknad för oavsett konjunktur. Men våra korta beslutsvägar och flexibla organisation gör dessutom att vi snabbt kan anpassa oss till nya segment och följa marknadsförutsättningarna över tid.



### **PATRIK IVARSON**

Verkställande direktör

---

#### **ÅR I JÄRNGRINDENS STYRELSE:**

16

---

#### **ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:**

Jag började 1995 på WästBygg Gruppen som ekonomichef. Sedan var jag VD och Koncernchef i WästBygg Gruppen från 2005 fram till 2013 då jag sålde av entreprenadverksamheten i WästBygg Gruppen. Kvar blev projektutvecklingsdelen och moderbolaget som numera är verksamt under firmanamnet Järngrinden där jag har varit VD sedan 2013.

---

#### **BILD AV JÄRNGRINDEN:**

Ett tight gäng med kollegor som tillsammans brinner för att göra affärer och bygga fina bostäder.

---

#### **OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:**

Jag säger som jag alltid säger att "de flesta husen fortfarande är obbyggda". Det finns otroligt mycket kvar att göra i vår bransch då det är ett konstant underskott på bostäder. Dessutom har jag väldigt kompetenta och entusiastiska kollegor så jag är övertygad om att vi går mot en fin framtid!







BESÖK: Lilla Brogatan 6  
Plan 6  
Pallashuset, Borås

POST: Box 926,  
501 10 Borås

TEL: 033-722 57 00

[jarngrinden.se](http://jarngrinden.se)