20230503199531

Årsredovisning för

# Järngrinden AB

556645-7221

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Järngrinden AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borås 2023-05-02

Patrik Ivarson

20230503193952

# JÄRNGRINDEN AB

Org.nr 556645–7221

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

# FÖR

# RÄKENSKAPSÅRET 2022-01-01 – 2022-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503193953

Järngrinden AB
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 2022 till 31 december 2022.

## Information om verksamheten

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

Säte: Borås

## Ägarförhållanden

Moderbolaget ägs per den 31:e december 2022 till 49% av Patrik Ivarson och till 51% av Genova Property Group AB (publ), 556864–8116.

## Koncernstruktur

Bolaget äger 100% i Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, 100% i Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, samt 50% i Järngrinden Logistikbyggnader AB, 556759-6522.

## Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Järngrinden välkomnade under 2021 en ny delägare i Genova Property Group AB (publ). Affären genomfördes som en kombinerad försäljning av befintliga aktier (287,5 mkr) och kontant nyemission (275 mkr) vilket gav Genova 50% ägande. Under 2022 har Genova förvärvat ytterligare 1% av utestående aktier. Genovas ägande i Järngrinden AB uppgår därmed till 51%, som med det utgör ett dotterbolag till Genova.

Verksamheten har under 2022 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 2022 färdigställt och överlämnat 75 bostäder med olika upplåtelseformer i hel- och delägda projekt.

Över årsskiftet pågick produktion av totalt 286 (348) hyres- och bostadsrättslägenheter samt äganderätter i hel- och delägda projekt. Bostadsrättslägenheter i produktion uppgick till 36 stycken fördelat på två helägda projekt. Dels Brf Nivå på Bergdalen i Borås där samtliga 23 lägenheter var sålda vid årsskiftet och inflyttning är planerad till juni 2023. Dels Brf Ejdern i Kinna där försäljning pågår och de 13 lägenheterna planeras färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

Hyresrätter i produktion i hel- och delägda projekt uppgick över årsskiftet till 241 lägenheter fördelat på två projekt; Fristad Prästskog i Fristad med 92 lägenheter samt Bergdalsterrassen i Borås med 149 lägenheter. *Fristad Prästskog är ett projekt som vi driver i egen regi medan Bergdalsterrassen är ett delägt projekt med vår* partner Mjöbäcks Entreprenad. Hyresrättsprojekten såldes under 2020 till Fortinova Fastigheter AB (publ) i form av en ”forward purchase”-affär till ett totalt värde om 471 mkr med tillträde löpande allt eftersom projekten färdigställs. Båda projekten kommer att färdigställas under 2023, där Fristad Prästskog i januari 2023 hunnit färdigställas och frånträdas.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503199354

Järngrinden AB
556645-7221

**Pågående och kommande produktionsstarter**
I våra närmast kommande nyproduktionsprojekt har vi för närvarande en tyngdpunkt på bostadsrätter, men planerar även för fler hyresrättsprojekt när vi bedömer att marknadsförutsättningar finns.

Under 2022 har totalt 19 (Järngrindens andel 16) bostäder sålts i de under året pågående bostadsrätts- och äganderättsprojekten, samt ytterligare 3 bostadsrätter reserverats genom bokningsavtal. Den genomsnittliga försäljningsgraden i pågående projekt uppgick per 2022-12-31 till 74%.

Vi driver även ett joint venture-projekt med HusArvid, ett område med 48 par- och radhus samt villor i äganderättsform i projekt Fristad Parkstad. Bostäderna säljs och byggs "on demand". Marken förvärvades under 2019 med då redan färdig detaljplan. Fram till och med 2022 har 39 tomter sålts och tillträtts.

Koncernen har per 2022-12-31 en bostadsrättslägenhet i eget lager (1).

Under 2022 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om drygt 350 bostäder (268). Därutöver finns på något längre sikt en tydlig utvecklingspotential i de förvaltningsfastigheter som under året förvärvats, varav de två närmast planerade utvecklingsprojekten bedöms kunna ge cirka 450 bostadsbyggrätter samt kommersiella ytor.

Järngrinden Projektutveckling är främst engagerad i bostadsprojekt i Västra Götaland, Halland och Skåne med centralorterna Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg, Halmstad, Helsingborg och Malmö med närområden.

**Strategiska förvärv**
Vi har fortsatt investera i mark med färdiga byggrätter eller potential att driva detaljplan för bostäder.

Under 2022 har vi förvärvat mark med färdiga detaljplaner för cirka 100 bostäder på fyra fastigheter i Borås, Kinna och Malmö. Vidare har vi förvärvat förvaltningsfastigheten Hagtornen 10 i Borås vilken vi bedömer har en god utvecklingspotential för bostadsändamål. Därutöver har de sedan tidigare förvärvade fastigheterna Igladammen 11 i Varberg och Mjölskivlingen 12 i Borås tillträtts vilka tillsammans omfattar byggrätter om cirka 140 bostäder.

Vidare har Järngrinden under året utökat sitt bestånd av förvaltningsfastigheter. De förvärvade fastigheterna är belägna i Borås (6 st), Mölnlycke (8 st) och Göteborg (1 st) med en uthyrningsbar yta om cirka 56 000 kvm, hyresintäkter om cirka 43 mkr och ett fastighetsvärde om närmare 550 mkr. Beståndet inrymmer lokaler inom kategorierna handel, kontor och industri/lager vilka hyrs ut till en bred mix av hyresgäster.
Förvaltningsverksamheten har härigenom fått en ökad ekonomisk, strategisk och resursmässig betydelse vid sidan av den ordinarie projektutvecklingsverksamheten. Sammantaget, efter ovan nämnda förvärv, uppgår Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om drygt 1 000 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 78 000 kvm, vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 75 mkr. Järngrindens ägda andel av marknadsvärdet på sin totala fastighetsportfölj, det vill säga den kommersiella förvaltningsportföljen ihop med övriga förvaltningsfastigheter och projektfastigheter (exklusive projektfastigheter under pågående byggnation) uppgår till drygt 1 200 mkr.

**Ekonomi och resultat**
Järngrindenkoncernen redovisar ett resultat om 37,6 mkr (94,6 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 855,9 mkr (825,3 mkr); en ökning av kapitalet med 30,7 mkr. Det ger en soliditet på 57 procent med en balansomslutning om 1 502 mkr (1 149 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

## Flerårsjämförelse

### Järngrinden AB Koncern
Belopp i tkr

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019* | 2018* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning (ackumulerat)** | | | | | |
| - fastighetsutveckling** | 164 436 | 342 740 | 71 606 | 223 467 | 211 464 |
| - hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter | 15 980 | 6 911 | 5 292 | 17 423 | 12 739 |
| *- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag* | *20 542* | *23 069* | *23 047* | *21 829* | *20 542* |
| *Summa hyresintäkter* | *36 522* | *29 980* | *28 339* | *39 252* | *33 281* |
| - övriga rörelseintäkter | 774 | 1 330 | 1 308 | 2 783 | 2 292 |
| - produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite) | 461 | 2 721 | 1 334 | 1 145 | 16 000 |
| **Summa intäkter enligt årsredovisning** | **181 651** | **353 702** | **79 540** | **244 818** | **242 495** |
| ***Summa intäkter inklusive intresseföretag*** | ***202 193*** | ***376 771*** | ***102 587*** | ***266 647*** | ***263 037*** |
| | | | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | | | | |
| - fastighetsutveckling | 3 587 | 64 884 | 53 624 | 45 691 | 33 105 |
| - förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning | 12 230 | 14 958 | 13 299 | 18 212 | 11 426 |
| - värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter | 33 665 | 9 650 | 1 869 | 17 514 | 11 223 |
| - värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter | -3 473 | 2 183 | -2 396 | 3 128 | 1 282 |
| - produktion vindkraft | -2 357 | -324 | -1 421 | -2 644 | -3 114 |
| - avskrivning goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - värdeförändring finansiella instrument | -6 088 | 3 294 | 2 922 | -22 | -1 721 |
| - övrigt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa resultat efter finansiella poster** | **37 565** | **94 645** | **67 897** | **81 879** | **52 201** |
| *Minoritetens andel av årets resultat* | *100* | *6 711* | *-12* | *21* | *0* |
| | | | | | |
| Balansomslutning | 1 501 808 | 1 149 281 | 920 461 | 1 080 756 | 839 994 |
| Redovisat eget kapital | 855 948 | 825 261 | 489 116 | 433 535 | 367 880 |
| Antal anställda | 13 | 13 | 12 | 12 | 12 |
| Soliditet | 57% | 72% | 53% | 40% | 44% |

* Från 2019 redovisar Järngrinden koncernen enligt IFRS. 2018 har därmed omräknats till IFRS.
** 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 bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.

### Miljöpåverkan
*Koncernen*
Bolag i koncernen bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång
- I januari 2023 överlämnades projektet Fristad Prästskog med 92 hyresbostäder genom frånträde av samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Fristad Prästskog AB. Projektet har sedan 2020 varit avtalat om försäljning, och har nu framgångsrikt färdigställts, inflyttats och överlämnats till Fortinova Fastigheter AB (publ).

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 400–500 bostäder per år. Regionerna kring Borås, Göteborg, Halland och Skåne, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiva och har en positiv befolkningsutveckling vilket gör att efterfrågan på bostäder över tid bedöms vara positiv.

Under 2023 räknar vi med produktionsstart av 94 bostäder i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret 2023 kommer därmed 265 bostäder i hel- och delägda projekt att vara i produktion varav 107 bostadsrätter, 149 hyresrätter och 9 äganderätter. Utöver denna pågående och närmast planerade produktion har bolaget en stark projektportfölj med ytterligare drygt 2 000 möjliga bostadsbyggrätter samt kommersiella ytor i olika skeden.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503195955

**Omvärldsrisker**
Efter två år som till stor del har präglats av en osäkerhet i omvärlden till följd av pandemin kan Järngrinden AB konstatera att effekterna som det haft på verksamheten har varit begränsade.

De risker som bolaget nu bedömer kommer vara mest väsentliga för verksamheten framgent är inflationen som får ett allt bredare fäste vilket kommer ha viss påverkan på kostnader i såväl löpande förvaltning som byggprojekt, samtidigt som finansieringskostnader stiger.

Vi analyserar löpande utvecklingen i omvärlden och väger noggrant beslutsvägar efter risker och möjligheter som uppstår till följd av ständigt förändrade marknadsförutsättningar.

Järngrinden har i sin fastighetsförvaltande verksamhet enbart kommersiella lokaler med en hyresgästmix bestående av kontor, handel, industri/lager, livsmedel, hälsa, utbildning samt även kommunal och regional verksamhet, och detta kompletterat med god likviditet och soliditet, ger trygghet i en osäker tid.

Järngrinden AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer likviditetsutvecklingen i respektive projekt samt totalt för koncernen löpande. Innan beslut om projektstart tas utvärderas respektive projekts möjligheter och risker noggrant.

Verksamheten i bolaget består i huvudsak av nyproduktion av bostäder i olika upplåtelseformer och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt garanterar slutkostnaden i färdigställda projekt. 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 | 637 731 144 |
| Årets resultat | 44 881 319 |
| Totalt | 682 612 463 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|---|---|
| - i ny räkning överförs | 682 612 463 |
| Totalt | 682 612 463 |

20230503192356


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199557

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i kr | Not | Räkenskapsåret 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | 1,2,3,4 | | |
| Fastighetsutveckling | | 164 435 699 | 342 739 647 |
| Hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter | 7,13 | 15 980 002 | 6 911 017 |
| Övriga intäkter | | 1 235 396 | 4 050 873 |
| **Nettoomsättning** | 6 | **181 651 097** | **353 701 537** |
| | | | |
| Kostnader fastighetsutveckling | | -132 004 865 | -261 230 983 |
| Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter | 13 | -3 402 301 | -1 225 939 |
| Administrationskostnader | 8,9,13,25 | -31 935 225 | -29 890 540 |
| Avskrivningar vindkraftverk | 14 | -1 205 550 | -1 205 550 |
| Övriga externa kostnader | | -6 972 442 | -5 142 822 |
| **Rörelsekostnader** | | **-175 520 383** | **-298 695 834** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **6 130 714** | **55 005 703** |
| | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 27 | 5 195 382 | 27 938 336 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 51 500 | 43 800 |
| Finansnetto | 30 | -1 390 430 | -1 286 994 |
| **Resultat före värdeförändringar** | | **9 987 166** | **81 700 845** |
| *Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter* | *13* | *12 230 033* | *14 958 168* |
| | | | |
| Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter | 13,26 | 33 665 429 | 9 650 000 |
| *Nyproduktion* | | *0* | *0* |
| *Övriga* | | *33 665 429* | *9 650 000* |
| Värdeförändring finansiella instrument | 5 | -6 087 626 | 3 293 813 |
| **Resultat före skatt** | | **37 564 969** | **94 644 658** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 10 | -6 792 765 | -3 319 658 |
| **Årets resultat** | | **30 772 204** | **91 325 000** |
| | | | |
| *Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande* | | *84 890* | *6 710 549* |
| *Hänförligt till moderföretagets ägare* | | *30 687 314* | *84 614 451* |

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503199958

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

**Belopp i kr**

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 2,3,4 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | | 19 652 757 | 19 652 757 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **19 652 757** | **19 652 757** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter helägda | 13 | 726 010 000 | 162 510 062 |
| Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt | | 2 025 192 | 827 310 |
| Vindkraftverk | 14 | 18 857 469 | 20 063 019 |
| Inventarier | 14 | 4 323 936 | 4 929 310 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **751 216 597** | **188 329 701** |
| Nyttjanderätter | 24 | 6 585 730 | 8 211 382 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | 16 | | |
| Andelar i intresseföretag | 12,23 | 241 521 086 | 264 372 887 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 5 | 5 947 153 | 12 034 779 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 23 955 199 | 8 287 114 |
| Andra långfristiga fordringar | | 0 | 6 813 589 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **271 423 438** | **291 508 369** |
| Uppskjutna skattefordringar | 21 | 5 229 044 | 5 229 044 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 054 107 566** | **512 931 253** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Bostadsprojekt** | 15 | | |
| Exploateringsfastigheter | | 106 586 758 | 28 788 877 |
| Pågående bostadsprojekt | | 167 022 481 | 194 648 726 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | 125 000 | 3 470 208 |
| **Summa Bostadsprojekt** | | **273 734 239** | **226 907 811** |
| **Kortfristiga fordringar** | 16 | | |
| Kundfordringar | | 4 025 882 | 2 175 276 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 727 593 | 2 735 216 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 514 989 | 26 764 750 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17,24 | 1 990 020 | 1 723 326 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **12 258 484** | **33 398 568** |
| Likvida medel | 19 | 161 707 377 | 376 043 367 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **447 700 100** | **636 349 746** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 501 807 666** | **1 149 280 999** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

**Belopp i kr**

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 2,3,4 | | |
| **Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare** | | | |
| Aktiekapital | 20 | 81 613 130 | 81 613 130 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 253 081 542 | 253 081 542 |
| Balanserad vinst inkl. årets resultat | | 521 253 701 | 490 566 387 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **855 948 373** | **825 261 059** |
| *Innehav utan bestämmande inflytande* | | *10 706 176* | *1 062 250* |
| **Summa eget kapital** | | **866 654 549** | **826 323 309** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | 16 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 14 821 371 | 8 373 306 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 | 230 464 716 | 65 932 250 |
| Byggnadskreditiv | 22,23 | 134 664 917 | 134 397 572 |
| Övriga avsättningar och långfristiga skulder | 22,24 | 64 449 374 | 7 727 252 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **444 400 378** | **216 430 380** |
| **Kortfristiga skulder** | 16 | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 22 | 151 536 034 | 11 049 000 |
| Förskott från kunder | | 2 875 013 | 0 |
| Leverantörsskulder | 25 | 3 066 887 | 17 733 742 |
| Aktuell skatteskuld | | 1 441 500 | 0 |
| Skulder till intresseföretag | | 18 333 | 40 018 333 |
| Övriga kortfristiga skulder | 22,24 | 18 471 656 | 21 766 375 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 13 343 316 | 15 959 860 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **190 752 739** | **106 527 310** |
| **Summa skulder** | | **635 153 117** | **322 957 690** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 501 807 666** | **1 149 280 999** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

20230503319959



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

**Belopp i kr**

20230503 19960

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | | *Hänförligt till Moderbolagets aktieägare* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Not | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Summa Eget kapital | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt Eget kapital |
| **Ingående Eget kapital 1 januari 2021** | 20 | **61 661 600** | **0** | **427 454 502** | **489 116 102** | **-4 478 299** | **484 637 803** |
| Årets resultat | | | | 84 614 451 | **84 614 451** | 6 710 549 | **91 325 000** |
| Utdelning minoritet | | | | | **0** | -1 170 000 | **-1 170 000** |
| **Summa totalresultat för året** | | **61 661 600** | **0** | **512 068 953** | **573 730 553** | **1 062 250** | **574 792 803** |
| **Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare** | | | | | | | |
| Nyemission stamaktier | | 19 948 964 | 255 051 036 | | **275 000 000** | | **275 000 000** |
| Emissionskostnader | | | -1 969 494 | | **-1 969 494** | | **-1 969 494** |
| Nyemission preferensaktie | | 2 567 | 2 697 433 | | **2 700 000** | | **2 700 000** |
| Inlösen preferensaktie | | -2 567 | -2 697 433 | -11 500 000 | **-14 200 000** | | **-14 200 000** |
| Fondemission | | 2 567 | | -2 567 | **0** | | **0** |
| Utdelning | | | | -10 000 000 | **-10 000 000** | | **-10 000 000** |
| **Utgående Eget kapital 31 december 2021** | | **81 613 130** | **253 081 542** | **490 566 386** | **825 261 059** | **1 062 250** | **826 323 309** |
| **Ingående Eget kapital 1 januari 2022** | 20 | **81 613 130** | **253 081 542** | **490 566 386** | **825 261 059** | **1 062 250** | **826 323 309** |
| *Årets resultat* | | | | *30 687 314* | **30 687 314** | 84 890 | **30 772 204** |
| Förvärv av andelar | | | | | **0** | 5 235 203 | **5 235 203** |
| Aktieägartillskott | | | | | **0** | 2 229 000 | **2 229 000** |
| Ingående minoritetsintresse i förvärvad koncern | | | | | **0** | 2 634 833 | **2 634 833** |
| Utdelning minoritet | | | | | **0** | -540 000 | **-540 000** |
| **Summa totalresultat för året** | | **81 613 130** | **253 081 542** | **521 253 700** | **855 948 373** | **10 706 176** | **866 654 549** |
| **Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare** | | | | | | | |
| Utdelning | | | | | **0** | | **0** |
| **Utgående Eget kapital 31 december 2022** | | **81 613 130** | **253 081 542** | **521 253 700** | **855 948 373** | **10 706 176** | **866 654 549** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199651

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i kr | Not | Räkenskapsåret 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Bruttoresultat justerat för central administration | | 6 130 714 | 55 005 703 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 29 | -21 499 438 | -6 623 867 |
| Räntenetto | 30 | -1 390 430 | -1 286 994 |
| Erhållen utdelning | | 51 500 | 43 800 |
| Betalda inkomstskatter | | -130 142 | -502 400 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | | **-16 837 796** | **46 636 242** |
| Förändring varulager | | -125 000 | 0 |
| Förändring rörelsefordringar | | 4 291 703 | 121 832 906 |
| Förändring rörelseskulder | | -93 014 248 | -34 797 349 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-105 685 341** | **133 671 799** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i dotterföretag | | -295 905 286 | -19 985 871 |
| Investeringar i intresseföretag | | -16 951 404 | -21 729 668 |
| Investeringar i fastigheter | | -100 348 863 | -155 358 608 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | | 0 | -181 250 |
| Avyttring av dotterföretag | | 44 499 449 | 0 |
| Avyttring av intresseföretag | | 339 200 | 12 819 947 |
| Uttag från intresseföretag | | 44 659 387 | 9 750 000 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -16 708 246 | -7 995 541 |
| Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 3 625 652 | 7 703 437 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-336 790 111** | **-174 977 554** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 0 | 273 033 073 |
| Upptagna lån | 28 | 236 100 486 | 134 516 271 |
| Amortering av lån | 28 | -2 522 000 | -9 809 944 |
| Amortering av kortfristiga finansiella skulder | 28 | -12 384 000 | -37 688 000 |
| Lösen av preferensaktie | | 0 | -11 502 567 |
| Transaktioner med minoritetsintressen | | 5 255 976 | 0 |
| Tillskott från minoriteten | | 2 229 000 | 0 |
| Utdelning till minoriteten | | -540 000 | -1 170 000 |
| Utbetald utdelning | | 0 | -10 000 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **228 139 462** | **337 378 833** |
| **Förändring likvida medel** | | | |
| Årets kassaflöde | | -214 335 990 | 296 073 078 |
| Likvida medel vid årets början | 19 | 376 043 367 | 79 970 289 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **161 707 377** | **376 043 367** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503 19962

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | Räkenskapsåret 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | 1,2,3,4 | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Administrationskostnader | 31 | -11 390 009 | -9 743 309 |
| Övriga externa kostnader | 32 | -758 290 | -2 271 303 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-12 148 299** | **-12 014 612** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-12 148 299** | **-12 014 612** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 51 500 | 43 800 |
| Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag | 41 | 45 000 000 | 15 000 000 |
| Finansnetto | 42 | 7 978 118 | 4 779 411 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **40 881 319** | **7 808 599** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 45 | 4 000 000 | 7 250 000 |
| **Resultat före skatt** | | **44 881 319** | **15 058 599** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 33 | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **44 881 319** | **15 058 599** |

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

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503319963

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

**Belopp i kr**

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 2,3,4 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Inventarier | | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **0** | **0** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 11,34,43,44 | 185 900 000 | 185 900 000 |
| Andelar i intresseföretag | 35 | 7 780 000 | 7 780 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 36 | 5 838 000 | 5 838 000 |
| Uppskjutna skattefordringar | 37 | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 40 | 63 261 107 | 0 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **265 179 107** | **201 918 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **265 179 107** | **201 918 000** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 40 | 404 905 680 | 263 541 680 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 510 000 | 510 000 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 342 214 | 457 682 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **405 757 894** | **264 509 362** |
| Likvida medel | 38 | 95 263 656 | 254 481 323 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **501 021 550** | **518 990 685** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **766 200 657** | **720 908 685** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503199564

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

**Belopp i kr**

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 2,3,4 | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 39 | 81 613 130 | 81 613 130 |
| Överkursfond | | 253 081 542 | 253 081 542 |
| Balanserad vinst inkl. årets resultat | | 429 530 921 | 384 649 601 |
| **Summa eget kapital** | | **764 225 593** | **719 344 274** |
| | | | |
| **SKULDER** | | | |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 137 572 | 90 633 |
| Skulder till koncernföretag | 40 | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 842 668 | 757 011 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 46 | 994 824 | 716 767 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 975 064** | **1 564 411** |
| | | | |
| **Summa skulder** | | **1 975 064** | **1 564 411** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **766 200 657** | **720 908 685** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

Järngrinden AB
556645-7221

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

**Belopp i kr**

| | | *Bundet Eget kapital* | | *Fritt Eget kapital* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Not** | **Aktiekapital** | **Överkursfond** | **Balanserat resultat** | **Summa Eget kapital** |
| **Ingående Eget kapital per 1 januari 2021** | 39 | **61 661 600** | **0** | **391 093 569** | **452 755 169** |
| Årets resultat och tillika totalresultat | | | | 15 058 599 | **15 058 599** |
| Nyemission stamaktier | | 19 948 964 | 255 051 036 | | **275 000 000** |
| Emissionskostnader | | | -1 969 494 | | **-1 969 494** |
| Nyemission preferensaktie | | 2 567 | 2 697 433 | | **2 700 000** |
| Inlösen preferensaktie | | -2 567 | -2 697 433 | -11 500 000 | **-14 200 000** |
| Fondemission | | 2 567 | | -2 567 | **0** |
| Utdelning extra bolagsstämma | | | | -10 000 000 | **-10 000 000** |
| **Utgående Eget kapital per 31 december 2021** | | **81 613 130** | **253 081 542** | **384 649 601** | **719 344 274** |
| **Ingående Eget kapital per 1 januari 2022** | 39 | **81 613 130** | **253 081 542** | **384 649 601** | **719 344 274** |
| Årets resultat och tillika totalresultat | | | | 44 881 319 | **44 881 319** |
| Utdelning extra bolagsstämma | | | | | **0** |
| **Utgående Eget kapital per 31 december 2022** | | **81 613 130** | **253 081 542** | **429 530 920** | **764 225 593** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i kr | Not | Räkenskapsåret 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -12 148 299 | -12 014 612 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 0 | 0 |
| Räntenetto | 42 | 8 029 618 | 4 823 211 |
| Betald inkomstskatt | | 137 725 | 239 913 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | | **-3 980 956** | **-6 951 488** |
| Förändring rörelsefordringar | | -155 509 639 | 13 476 672 |
| Förändring rörelseskulder | | 272 928 | -527 631 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-159 217 667** | **5 997 553** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i intresseföretag | | 0 | -7 780 000 |
| Avyttring av intresseföretag | | 0 | 2 570 000 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | -28 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **-5 238 000** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 0 | 273 033 073 |
| Lösen av preferensaktie | | 0 | -11 502 567 |
| Utbetald utdelning | | 0 | -10 000 000 |
| ***Kassaflöde från finansieringsverksamheten*** | | **0** | **251 530 506** |
| **Förändring likvida medel** | | | |
| Årets kassaflöde | | -159 217 667 | 252 290 059 |
| Likvida medel vid årets början | 38 | 254 481 323 | 2 191 264 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **95 263 656** | **254 481 323** |

Noterna på sidorna 16 till 51 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



20230503199565
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199367

# KONCERNS 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 27:e april 2023 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 nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade 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".



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199568

**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 överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. 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 tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199169

***(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 hänförbara 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 redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503192970

*(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 prövas 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503 19973

**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 förenklade 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199772

**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 nettobetalningar.

**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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199173

*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 erhållet bygglov och tecknat entreprenadkontrakt med entreprenör.

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

**2.14 Leasing**
Koncernen leasar i huvudsak lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. 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 lokalförhyrning.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www vismasign.com

20230503199974

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

**2.15 Ersättningar till anställda**

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

***2.15.2 Ersättningar efter avslutad anställning***
Koncernföretagen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som kostnad i periodens resultat i den takt de intjänas genom att de anställa 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. Bostadsprojekten avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, outvecklad 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. 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**
Pågående bostadsprojekt består av aktiverade utvecklingskostnader i tidiga skeden samt nedlagda kostnader efter byggstart. Pågående Bostadsprojekt utgörs i Järngrindenkoncernen 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199975

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

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

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål
Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och 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 fastigheternas 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 2022 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.***
Vid utgången av 2022 förelåg inga rättstvister.

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

Järngrinden följer också noggrant den marknad koncernen verkar på. Projektportföljen utvärderas alltid mot den allmänna konjunkturen, ränteutvecklingen och förutsättningarna för hushållens bostadsfinansiering. Analysen



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199776

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 ogynnsamma 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 47,2% av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2022-12-31.

| **Derivatinstrument - ränteswappar** | **2022-12-31** |
|---|---|
| Redovisat belopp | 2 922 102 |
| Nominellt belopp | 62 500 000 |
| Förfallotidpunkt | 2025-09-24 |

*Känslighetsanalys*

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 378 250 750 kronor (76 981 250 kr) och koncernens likvida medel till 161 707 377 kronor (376 043 367 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 945 627 kr (+/- 192 453 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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www vismasign.com

20230503199773

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

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande dotterföretag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, tillgängliggörs Koncernens likviditetsutrymme. Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 161,7 mkr (376,0 mkr). Outnyttjad checkkredit tillkommer om 15,0 mkr (15,0 mkr).

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

| Per 31 december 2022 | 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 (exkl. byggnadskreditiv) | 1 784 250 | 132 883 956 | 20 228 810 | 217 466 234 | 9 637 500 | 382 000 750 | 382 000 750 |
| Leasingskulder | 463 272 | 1 428 733 | 1 722 177 | 1 745 907 | 1 540 000 | 6 900 089 | 6 387 076 |
| Derivatinstrument (ränteswappar) | 267 656 | 802 969 | 758 125 | 216 094 | 0 | 2 044 844 | 2 922 103 |
| Leverantörsskulder | 3 066 887 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 066 887 | 3 066 887 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 428 588 | 3 043 068 | 0 | 0 | 0 | 18 471 656 | 18 471 656 |
| **Summa** | **21 010 653** | **138 158 726** | **22 709 112** | **219 428 235** | **11 177 500** | **412 484 226** | **412 848 472** |

**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 nettoskuldsättningsgraden. 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199778

| | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Total upplåning (not 22) | 443 858 033 | 76 981 250 |
| Avgår: likvida medel | -161 707 377 | -376 043 367 |
| Nettoskuld | 282 150 656 | -299 062 117 |
| Eget kapital | 855 948 373 | 825 261 059 |
| Totalt kapital | 1 138 099 029 | 526 198 942 |
| **Nettoskuldsättningsgrad** | **33,0%** | **-36,2%** |

## 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 2022. Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022.

| **Finansiella tillgångar 2022-12-31** | **Nivå 1** | **Nivå 2** | **Nivå 3** | **Summa** |
|---|---|---|---|---|
| *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet* | | | | |
| Noterade aktier | 5 644 153 | | | **5 644 153** |
| Onoterade aktier | | | 303 000 | **303 000** |
| **Summa finansiella tillgångar** | **5 644 153** | **0** | **303 000** | **5 947 253** |

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021. Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021.

| **Finansiella tillgångar 2021-12-31** | **Nivå 1** | **Nivå 2** | **Nivå 3** | **Summa** |
|---|---|---|---|---|
| *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet* | | | | |
| Noterade aktier | 11 731 779 | | | **11 731 779** |
| Onoterade aktier | | | 303 000 | **303 000** |
| **Summa finansiella tillgångar** | **11 731 779** | **0** | **303 000** | **12 034 779** |

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 onoterade andelar värderas genom ledningens uppföljning och bedömning. Om förändringar i det underliggande bolagets verksamhet har skett som bedöms påverka andelarnas värde, justeras värdeförändringen via resultatet. Vid bokslutstillfällena 2022-12-31 och 2021-12-31 bedöms andelarnas värde oförändrade.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503 19979

***Finansiella instrument i nivå 3***

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

| | Villkorad köpeskilling i samband med förvärv | Onoterade aktier | Summa |
|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2022-01-01** | **0** | **303 000** | **303 000** |
| Förvärv | 0 | 0 | **0** |
| Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat | 0 | 0 | **0** |
| Utbetalning | 0 | 0 | **0** |
| Utgående balans | 0 | 303 000 | **303 000** |
| Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut | **0** | **0** | **0** |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **0** | **303 000** | **303 000** |

***Finansiella instrument i nivå 3***

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2021-01-01 – 2021-12-31.

| | Villkorad köpeskilling i samband med förvärv | Onoterade aktier | Summa |
|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **0** | **275 000** | **275 000** |
| Förvärv | 0 | 28 000 | **28 000** |
| Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat | 0 | 0 | **0** |
| Utbetalning | 0 | 0 | **0** |
| Utgående balans | 0 | 303 000 | **303 000** |
| Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut | **0** | **0** | **0** |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **0** | **303 000** | **303 000** |

*Indata vid värdering till verkligt värde i nivå 3 och värderingsprocessen*
*Villkorad köpeskilling:* Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet.

*Onoterade aktier:* Koncernen har ett onoterat aktieinnehav i InkInvest AB. Bolaget är ett investeringsbolag på initiativ av nio lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen sedan 2019 ett mindre onoterat 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fastighetsutveckling | 164 435 699 | 342 739 647 |
| Hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter | 15 980 002 | 6 911 017 |
| Övriga intäkter | 1 235 396 | 4 050 873 |
| ***Summa*** | ***181 651 097*** | ***353 701 537*** |

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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199800

## Not 7 Hyresintäkter

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

Under året har 15 helägda förvaltningsfastigheter förvärvats, vilka genererat hyresintäkter under delar av året. På helårsbasis genererar dessa nyförvärv hyresintäkter om cirka 43 mkr. I Borås har ett färdigställt projekt om 69 hyresbostäder avyttrats och ytterligare ett på förhand sålt projekt i Fristad om 92 hyresbostäder färdigställts, vilka båda gett hyresintäkter under den interimsförvaltning som föregått frånträdena. Det jämförbara fastighetsbeståndet har under året genererat cirka 0,7 mkr lägre hyresintäkter än föregående år, bland annat till följd av tillfälligt uteblivna hyresintäkter vid lokalanpassningar.

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Utveckling Hyresintäkter** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** |
| Jämförbart bestånd | 7 907 006 | 20 541 768 | 28 448 774 | 6 911 017 | 22 216 192 | 29 127 209 |
| Förvärvade fastigheter | 7 172 641 | 0 | 7 172 641 | 0 | 0 | 0 |
| Sålda fastigheter | 300 439 | 0 | 300 439 | 0 | 852 672 | 852 672 |
| Färdigställda projektfastigheter | 599 916 | 0 | 599 916 | 0 | 0 | 0 |
| **Hyresintäkter** | **15 980 002** | **20 541 768** | **36 521 770** | **6 911 017** | **23 068 864** | **29 979 881** |

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** |
| Kontor | 5 327 926 | 2 187 963 | 7 515 889 | 4 342 060 | 2 629 143 | 6 971 203 |
| Handel | 2 528 966 | 10 518 905 | 13 047 871 | 0 | 9 461 521 | 9 461 521 |
| Bostäder | 900 355 | 0 | 900 355 | 0 | 852 672 | 852 672 |
| Övrigt | 7 222 754 | 7 834 900 | 15 057 654 | 2 568 957 | 10 125 528 | 12 694 485 |
| **Hyresintäkter** | **15 980 002** | **20 541 768** | **36 521 770** | **6 911 017** | **23 068 864** | **29 979 881** |

Av årets totala hyresintäkter om 36 521 770 kronor (29 979 881 kr) ingår variabla hyresintäkter om 2 217 704 kronor (2 845 011 kr).

Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199931

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

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

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Minimileaseavgifter** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** |
| Inom 1 år | 51 159 899 | 20 615 232 | 71 775 131 | 6 687 255 | 16 233 112 | 22 920 367 |
| Mellan 1 och 5 år | 92 033 996 | 69 861 218 | 161 895 214 | 7 266 042 | 55 620 144 | 62 886 186 |
| Mer än 5 år | 3 356 879 | 41 322 343 | 44 679 222 | 0 | 15 419 285 | 15 419 285 |
| **Summa** | **146 550 774** | **131 798 793** | **278 349 566** | **13 953 297** | **87 272 541** | **101 225 838** |

## Not 8 Ersättningar till anställda, m.m.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 13 913 913 | 12 877 037 |
| Sociala avgifter | 5 062 541 | 4 528 647 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 1 952 782 | 2 139 811 |
| **Summa ersättningar till anställda** | **20 929 236** | **19 545 495** |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Löner och andra ersättningar (varav tantiem)** | **Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)** | **Löner och andra ersättningar (varav tantiem)** | **Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)** |
| Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare | 4 224 108 | 1 911 603 | 3 454 969 | 1 536 349 |
| | (1 771 000) | (512 782) | (1 336 360) | (445 340) |
| Övriga anställda | 9 689 805 | 5 103 720 | 9 422 068 | 5 132 109 |
| | (1 991 500) | (1 440 000) | (1 952 180) | (1 694 471) |
| **Koncernen totalt** | **13 913 913** | **7 015 323** | **12 877 037** | **6 668 458** |

| **Antalet anställda på balansdagen** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Kvinnor | 4 | 4 |
| Män | 9 | 9 |
| **Summa** | **13** | **13** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199182

**Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Antal på balansdagen** | **Varav män** | **Antal på balansdagen** | **Varav män** |
| **Ledande befattningar** | **7** | **7** | **8** | **8** |
| *Varav styrelseledamöter* | *6* | *6* | *6* | *6* |
| *Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare* | *1* | *1* | *2* | *2* |

## Not 9 Ersättningar till revisorerna

| Ersättningar till revisorerna | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| PwC | | |
| – Revisionsuppdraget | 1 041 413 | 648 250 |
| – Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 61 300 | 21 550 |
| – Skatterådgivning | 735 000 | 288 500 |
| – Övriga tjänster | 592 358 | 283 700 |
| **Summa** | **2 430 071** | **1 242 000** |

## Not 10 Inkomstskatt

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt: | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -901 148 | -233 201 |
| **Summa aktuell skatt** | **-901 148** | **-233 201** |
| | | |
| Uppskjuten skattekostnad (not 21) | -5 891 617 | -3 086 457 |
| Summa uppskjuten skatt | **-5 891 617** | **-3 086 457** |
| **Inkomstskatt** | **-6 792 765** | **-3 319 658** |

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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **37 564 969** | **94 644 658** |
| Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%) | -7 738 384 | -19 496 800 |
| Skatteeffekter av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 13 928 131 | 21 472 437 |
| Ej skattepliktig utdelning | 0 | 3 663 754 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -13 604 139 | -4 078 926 |
| Räntenetto | 979 209 | 974 545 |
| Schablonränta periodiseringsfond | -367 | -792 |
| Förändring av underskottsavdrag | -190 679 | -5 857 730 |
| Effekt av ändrad skattesats | 13 230 | -2 189 |
| Temporära skillnader | -179 767 | 6 043 |
| **Skattekostnad** | **-6 792 765** | **-3 319 658** |

Vägd genomsnittlig skattesats var 18,1% för räkenskapsåret 2022 (3,5%).



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199983

## 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 2022:

| 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 |
| Lilla Bro i Borås Fastighets AB | 556821–3689 | Sverige | Borås | 100 |
| Hästhoven i Borås AB | 559018–6432 | Sverige | Borås | 100 |
| Härryda Kullhöna 1:509 KB | 969688–2977 | Sverige | Göteborg | 100 |
| J.G Fastighets AB | 556655–7541 | Sverige | Borås | 100 |
| Järngrinden Projektutveckling Holding AB | 556755–3887 | Sverige | Borås | 100 |
| Järngrinden Markutveckling Holding AB | 556902–0414 | Sverige | Borås | 100 |
| Braconierska villan AB | 559070–2147 | Sverige | Borås | 100 |
| Fristad Prästskog AB | 559070–2154 | Sverige | Borås | 100 |
| Halmstad Tegelbruk Handel AB | 559025–7068 | Sverige | Falkenberg | 100 |
| Rundgången Fastighet AB | 556745–0332 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Fastighets Holding AB | 559383–3253 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Fastighets Holding 1 AB | 559389–0485 | Sverige | Borås | 96 |
| Fastighets AB Målerifabriken | 556941–1886 | Sverige | Göteborg | 96 |
| Fastighets AB Överås | 556292–0750 | Sverige | Göteborg | 96 |
| Fastighets AB Elfabriken | 556963–1863 | Sverige | Göteborg | 96 |
| Fastighets AB Sandfabriken | 556775–3271 | Sverige | Härryda | 96 |
| Järngrinden Fastighets Holding 2 AB | 559389–0477 | Sverige | Borås | 96 |
| Fastighets AB Träfabriken | 556932–6381 | Sverige | Göteborg | 96 |
| Fastighets AB Trollfabriken | 556946–0016 | Sverige | Härryda | 96 |
| Orgelfabriken Fastighets AB | 556867–6067 | Sverige | Härryda | 96 |
| Byttorpshörn 2 AB | 556759–1697 | Sverige | Borås | 96 |
| Fjädern i Borås AB | 556796–2799 | Sverige | Borås | 96 |
| Rotorn Fastigheter AB | 559393–3285 | Sverige | Göteborg | 96 |
| Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB | 559402–9588 | Sverige | Stockholm | 96 |
| Projekthus 55 AB | 556973–5581 | Sverige | Borås | 96 |
| Asklanda 2:178 Fastighets AB | 559360–4290 | Sverige | Borås | 96 |
| Projekthus 70 AB | 559346-1683 | Sverige | Borås | 96 |
| Fastighetsbolaget Bollebygd M AB | 559207–9155 | Sverige | Bollebygd | 96 |
| Sjöbolängan i Borås AB | 559311–2120 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB | 556825–1937 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB | 559374–7834 | Sverige | Borås | 96 |
| Nufast AB | 556263–6125 | Sverige | Mark | 96 |
| Hagtornen 10 i Borås AB | 556992–0829 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB | 559392–4631 | Sverige | Borås | 96 |
| Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB | 559150–9848 | Sverige | Borås | 91 |
| Mölndalstappen AB | 559049–6146 | Sverige | Göteborg | 91 |
| Varbergsponden AB | 559264–2150 | Sverige | Göteborg | 73 |
| Igladammen Förvaltning AB | 559156–0015 | Sverige | Göteborg | 73 |

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199847

Under räkenskapsåret 2022 har koncernen förvärvat dotterföretagen Härryda Kullhöna 1:509 KB, Fastighets AB Målerifabriken, Fastighets AB Överås, Fastighets AB Elfabriken, Fastighets AB Sandfabriken, Fastighets AB Träfabriken, Fastighets AB Trollfabriken, Orgelfabriken Fastighets AB, Fjädern i Borås AB, Rotorn Fastigheter AB, Byttorpshörn 2 AB, Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB, Asklanda 2:178 Fastighets AB, Sjöbolängan i Borås AB, Nufast AB, Hagtornen 10 i Borås AB, Varbergsponden AB och Igladammen Förvaltning AB. Vidare har dotterföretagen Järngrinden Fastighets Holding AB, Järngrinden Fastighets Holding 1 AB, Järngrinden Fastighets Holding 2 AB, Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB och Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB bildats. Under räkenskapsåret har dotterföretagen Projekthus Myntkatten i Borås AB, Myntkatten Parkerings AB och Projekthus 69 AB avyttrats. Dotterföretaget Rundgången Fastighets KB har avregistrerats genom frivillig likvidation. ABCWB M 1–10 Fastighets AB har under räkenskapsåret namnändrats till Lilla Bro i Borås Fastighets AB.

## Not 12 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2022. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

***Det redovisade värdet har förändrats enligt följande:***

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående andel | 264 372 887 | 242 046 002 |
| Aktieägartillskott | 633 333 | 13 691 336 |
| Förvärv | 16 318 071 | 7 838 332 |
| Försäljningar | -774 463 | -8 337 841 |
| Andel av årets resultat efter skatt | 5 630 645 | 22 178 967 |
| Utdelning | -44 659 387 | -9 750 000 |
| Omklassificering | 0 | -3 293 909 |
| **Utgående andel** | **241 521 086** | **264 372 887** |

| | | **Ägarandel %** | | |
|---|---|---|---|---|
| **Namn på företag** | **Säte** | **2022** | **2021** | **Karaktären av företagets förbindelse** |
| Järngrinden Logistikbyggnader AB | Sotenäs | 50 | 50 | Joint venture |
| Mark & Exploatering i Borås AB | Borås | 50 | 50 | Joint venture |
| WBME Holding i Varberg AB | Borås | 50 | 50 | Joint venture |
| NewCo Breared AB | Svenljunga | 50 | 50 | Joint venture |
| Pallas 1 Fastighets AB | Borås | 50 | 50 | Joint venture |
| GenJärn Borås Holding AB | Stockholm | 50 | 50 | Joint venture |
| CFJ Kontraktsbolag AB | Borås | 50 | 50 | Joint venture |
| JärnSpiran Holding AB | Borås | 50 | 50 | Joint venture |
| NewCo Bergdalen AB | Borås | 48 | 50 | Intresseföretag |
| Tegelbrukstäppet AB | Borås | 48 | 50 | Intresseföretag |
| Fastigheten Tullstorp 180:75 AB | Svenljunga | 48 | 0 | Intresseföretag |
| Kungsbacka Södra Stad Holding AB | Göteborg | 33,33 | 33,33 | Intresseföretag |
| AB Kvarteret Ankan 1 | Malmö | 32 | 33,33 | Intresseföretag |
| AB Kvarteret Ankan 2 | Malmö | 32 | 33,33 | Intresseföretag |
| Projekthus Teleborg AB | Borås | 0 | 50 | Intresseföretag |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503 19985

| | | Redovisat värde | |
|---|---|---|---|
| **Namn på företag** | **Värderingsmetod** | **2022** | **2021** |
| Järngrinden Logistikbyggnader AB | Kapitalandelsmetoden | 7 418 072 | 7 574 987 |
| Mark & Exploatering i Borås AB | Kapitalandelsmetoden | 3 775 777 | 5 931 100 |
| WBME Holding i Varberg AB | Kapitalandelsmetoden | 63 593 | 1 683 497 |
| NewCo Breared AB | Kapitalandelsmetoden | 2 566 772 | 42 749 432 |
| Pallas 1 Fastighets AB | Kapitalandelsmetoden | 118 175 817 | 114 550 064 |
| GenJärn Borås Holding AB | Kapitalandelsmetoden | 47 827 900 | 45 456 792 |
| CFJ Kontraktsbolag AB | Kapitalandelsmetoden | 294 247 | 251 695 |
| JärnSpiran Holding AB | Kapitalandelsmetoden | 696 617 | 843 277 |
| NewCo Bergdalen AB | Kapitalandelsmetoden | 37 500 851 | 37 632 918 |
| Tegelbrukstäppet AB | Kapitalandelsmetoden | 6 753 464 | 6 702 658 |
| Fastigheten Tullstorp 180:75 AB | Kapitalandelsmetoden | 16 261 848 | 0 |
| Kungsbacka Södra Stad Holding AB | Kapitalandelsmetoden | 141 479 | 902 006 |
| AB Kvarteret Ankan 1 | Kapitalandelsmetoden | 17 130 | 34 999 |
| AB Kvarteret Ankan 2 | Kapitalandelsmetoden | 27 519 | 34 999 |
| Projekthus Teleborg AB | Kapitalandelsmetoden | 0 | 24 463 |
| **Andelar i intresseföretag** | | **241 521 086** | **264 372 887** |

**Åtaganden och eventualförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures**

| | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| *Åtaganden– joint ventures* | | |
| Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov | *0* | *0* |
| | **0** | **0** |
| *Eventualförpliktelser – intresseföretag* | | |
| Andel av eventualförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen | 184 642 295 | 36 599 930 |
| | **184 642 295** | **36 599 930** |

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

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

Tillgångarna i koncernen Pallas 1 Fastighets AB består dels av en kommersiell fastighet med hyresintäkter som redovisas nedan 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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199986

| Balansräkning i sammandrag | Koncernen Pallas 1 Fastighets AB 31 dec 2022 | Koncernen Pallas 1 Fastighets AB 31 dec 2021 | Koncernen GenJärn Borås Holding AB 31 dec 2022 | Koncernen GenJärn Borås Holding AB 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 454 979 647 | 414 664 055 | 256 396 001 | 247 276 848 |
| Omsättningstillgångar | 80 575 649 | 70 928 161 | 6 961 364 | 7 905 683 |
| **Summa Tillgångar** | **535 555 296** | **485 592 216** | **263 357 365** | **255 182 531** |
| Långfristiga skulder | 257 349 540 | 233 949 540 | 119 118 333 | 121 773 333 |
| Kortfristiga skulder | 38 698 260 | 21 485 686 | 16 624 632 | 11 304 586 |
| Avsättningar | 3 155 863 | 1 056 862 | 31 958 599 | 31 191 027 |
| **Summa Skulder** | **299 203 663** | **256 492 088** | **167 701 564** | **164 268 946** |
| **Nettotillgångar** | **236 351 633** | **229 100 128** | **95 655 801** | **90 913 585** |
| | | | | |
| **Avstämning mot redovisade värden:** | | | | |
| Ingående nettotillgångar 1 januari | 229 100 128 | 227 288 600 | 90 913 585 | 73 607 791 |
| *Förändring aktieägartillskott* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| Resultat för perioden | 7 251 505 | 1 811 528 | 4 742 216 | 17 305 794 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utbetald utdelning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgående nettotillgångar** | **236 351 633** | **229 100 128** | **95 655 801** | **90 913 585** |
| | | | | |
| Koncernens andel i % | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Koncernens andel i kr | 118 175 817 | 114 550 064 | 47 827 900 | 45 456 792 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Redovisat värde** | **118 175 817** | **114 550 064** | **47 827 900** | **45 456 792** |

| Totalresultat i sammandrag | Koncernen Pallas 1 Fastighets AB 2022 | Koncernen Pallas 1 Fastighets AB 2021 | Koncernen GenJärn Borås Holding AB 2022 | Koncernen GenJärn Borås Holding AB 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Intäkter | 25 124 212 | 27 610 495 | 15 240 853 | 16 078 440 |
| Rörelsekostnader | -9 980 055 | -9 258 741 | -5 596 278 | -5 959 263 |
| **Driftnetto** | **15 144 157** | **18 351 754** | **9 644 575** | **10 119 177** |
| Administrationskostnader | -1 282 838 | -1 301 215 | -399 201 | -440 241 |
| **Rörelseresultat** | **13 861 319** | **17 050 539** | **9 245 374** | **9 678 936** |
| Värdeförändring fastighet | -7 059 471 | -12 059 474 | 412 780 | 14 886 344 |
| Finansiella kostnader | 2 616 586 | -1 784 767 | -3 318 501 | -2 602 584 |
| **Resultat för perioden** | **9 418 434** | **3 206 298** | **6 339 653** | **21 962 696** |
| Skatt och uppskjuten skatt | -2 166 929 | - 1 394 770 | -1 597 437 | -4 656 902 |
| | | | | |
| **Summa resultat** | **7 251 505** | **1 811 528** | **4 742 216** | **17 305 794** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199087

***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.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures | 75 517 369 | 104 366 030 |
| Sammanlagt belopp för koncernens andel av: | | |
| Resultat från kvarvarande verksamheter | -202 342 | 12 620 306 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat** | **-202 342** | **12 620 306** |

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 intresseföretag och joint ventures”. Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2022-12-31 av 25 helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 6 genom intressebolag, vilka i allt väsentligt hyrs ut till bolag som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandel, samhällsfunktioner, kontor, handel, industri/lager och restaurang. Koncernen innehar också förvaltningsfastigheter som i dagsläget inte genererar hyresintäkter, men som förväntas ge avkastning på sikt genom utveckling för intern förvaltning. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen 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** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter | 162 510 062 | 97 904 714 |
| Förvärv av fastigheter | 523 798 810 | 53 503 843 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 6 035 699 | 0 |
| Avyttringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 |
| Avskrivningar och uppskrivningar genom förvärv av dotterföretag | 0 | 1 451 505 |
| Värdeförändring netto | 33 665 429 | 9 650 000 |
| **Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter** | **726 010 000** | **162 510 062** |
| Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde | 381 050 000 | 360 300 000 |
| **Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen** | **1 107 060 000** | **522 810 062** |

### Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet
Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 378 056 500 kronor (145 835 000 kronor). Se även not 23 *Ställda säkerheter*.

### Väsentliga åtaganden
Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar. Koncernen har per 2022-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199888

**Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten**

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 36 521 770 | 29 979 881 |
| *Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter* | *15 980 002* | *6 911 017* |
| Fastighetskostnader | -13 112 058 | -8 053 003 |
| *Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter* | *-3 402 301* | *-1 225 939* |
| **Driftöverskott** | **23 409 712** | **21 926 878** |
| *Överskottsgrad* | *64%* | *73%* |
| | | |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -1 982 738 | -1 684 558 |
| **Rörelseresultat** | **21 426 974** | **20 242 320** |
| | | |
| Finansnetto | -9 196 941 | -5 284 152 |
| **Förvaltningsresultat** | **12 230 033** | **14 958 168** |
| | | |
| Värdeförändringar | 30 192 083 | 11 832 748 |
| *Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter* | *33 665 429* | *9 650 000* |
| **Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten** | **42 422 116** | **26 790 916** |

Se not 7 *Hyresintäkter* 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 anlitats för uppdraget. Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Värdena har bedömts med stöd av marknadsanpassade kassaflödeskalkyler i vilken man genom simulering av framtida intäkter och kostnader analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Nedan avsedda värderingsobjekt innefattar hel- och delägda förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Fastigheterna är av olika kategorier. Inga bostadsfastigheter innefattas per 2022-12-31.

**Väsentliga antaganden framtida kassaflöde**

| | Viktat medelvärde |
|---|---|
| Hyresintäkter kr/kvm | 1 665 |
| Vakans | 5,2% |
| Fastighetskostnader kr/kvm | 323 |

**Väsentliga antaganden värderingsmodellen**

| | Intervall | Viktat medelvärde |
|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | 5,5% - 7,4% | 5,9% |
| Diskonteringsränta | 7,8% - 9,7% | 8,2% |

**Känslighetsanalys**

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

| Faktor | Förändring | Värdepåverkan verkligt värde |
|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,5% | -56 700 000 / +67 300 000 |
| Diskonteringsränta | +/- 0,5% | -53 600 000 / +56 400 000 |
| Marknadshyra | +/- 5% | +68 600 000 / -68 600 000 |
| Långsiktig vakans | +/- 5% | -46 200 000 / +48 200 000 |

**Hierarki för verkligt värde**

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www vismasign.com

20230503193959

## Not 14 Materiella anläggningstillgångar

| | Inventarier | Vindkraftverk |
|---|---|---|
| **Per 31 december 2020** | | |
| Anskaffningsvärde | 7 499 118 | 46 138 750 |
| Ackumulerade avskrivningar | -2 153 810 | -24 870 181 |
| **Redovisat värde** | **5 345 309** | **21 268 569** |
| | | |
| **Räkenskapsåret 2021** | | |
| Ingående redovisat värde | 5 345 309 | 21 268 569 |
| Årets anskaffningar | 181 250 | 0 |
| Avyttringar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -597 249 | -1 205 550 |
| **Utgående redovisat värde** | **4 929 310** | **20 063 019** |
| | | |
| **Per 31 december 2021** | | |
| Anskaffningsvärde | 7 680 368 | 46 138 750 |
| Ackumulerade av- och nedskrivningar | -2 751 059 | -26 075 731 |
| **Redovisat värde** | **4 929 310** | **20 063 019** |
| | | |
| **Räkenskapsåret 2022** | | |
| Ingående redovisat värde | 4 929 310 | 20 063 019 |
| Årets anskaffningar | 0 | 0 |
| Avyttringar och utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -605 374 | -1 205 550 |
| **Utgående redovisat värde** | **4 323 936** | **18 857 469** |
| | | |
| **Per 31 december 2022** | | |
| Anskaffningsvärde | 7 680 368 | 46 138 750 |
| Ackumulerade av- och nedskrivningar | -3 356 433 | -27 281 281 |
| **Redovisat värde** | **4 323 936** | **18 857 469** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

## Not 15 Bostadsprojekt

| 2021 | Exploaterings-fastigheter | Pågående bostadsprojekt | Andelar i bostadsrätts-föreningar | Summa |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **38 256 689** | **329 180 755** | **1 085 060** | **368 522 504** |
| Investeringar | 7 188 | 171 391 971 | 2 385 148 | **173 784 307** |
| Avyttringar | 0 | -315 399 000 | 0 | **-315 399 000** |
| Omklassificeringar | -9 475 000 | 9 475 000 | 0 | **0** |
| **Utgående redovisat anskaffningsvärde 2021** | **28 788 877** | **194 648 726** | **3 470 208** | **226 907 811** |
| | | | | |
| **Ackumulerade nedskrivningar vid årets början** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Avyttringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | | | | |
| **Restvärde vid årets början** | **38 256 689** | **329 180 755** | **1 085 060** | **368 522 504** |
| **Restvärde vid årets slut** | **28 788 877** | **194 648 726** | **3 470 208** | **226 907 811** |

| 2022 | Exploaterings-fastigheter | Pågående bostadsprojekt | Andelar i bostadsrätts-föreningar | Summa |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **28 788 877** | **194 648 726** | **3 470 208** | **226 907 811** |
| Investeringar | 59 038 542 | 102 131 786 | 125 000 | **161 295 328** |
| Avyttringar | 0 | -110 998 692 | -3 470 208 | **-114 468 900** |
| Omklassificeringar | 18 759 339 | -18 759 339 | 0 | **0** |
| **Utgående redovisat anskaffningsvärde 2022** | **106 586 758** | **167 022 481** | **125 000** | **273 734 239** |
| | | | | |
| **Ackumulerade nedskrivningar vid årets början** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Avyttringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | | | | |
| **Restvärde vid årets början** | **28 788 877** | **194 648 726** | **3 470 208** | **226 907 811** |
| **Restvärde vid årets slut** | **106 586 758** | **167 022 481** | **125 000** | **273 734 239** |

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående bostadsprojekt ingår per 2022-12-31 bland annat nedlagda kostnader i Brf Nivå i Borås om 41 062 652 kr (12 399 238 kr), Brf Ejdern i Kinna om 14 126 816 kr (0 kr), samt i hyresrättsprojektet Fristad Prästskog i Borås om 106 989 310 kr (59 320 557 kr). Avyttringar under året avser i allt väsentligt hyresrättsprojektet Enedalshöjden i Borås.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter ”i lager”, vilka vid bokslutstillfället 2022-12-31 uppgår till 1 st till ett värde av 125 000 kr (1 st, 3 470 208 kr).



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199931

## Not 16 Finansiella instrument per kategori

| 2021-12-31 | Verkligt värde via resultaträkning | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Tillgångar i balansräkningen** | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 034 779 | 0 |
| Kundfordringar | 0 | 2 175 276 |
| Fordringar hos intresseföretag | 0 | 2 735 216 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 26 764 750 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 723 326 |
| Likvida medel | 0 | 376 043 367 |
| **Summa** | **12 034 779** | **409 441 935** |

| 2021-12-31 | Verkligt värde via resultaträkning | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Skulder i balansräkningen** | | |
| Leverantörsskulder | 0 | 17 733 742 |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 76 981 250 |
| Byggnadskreditiv | 0 | 134 397 572 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 7 727 252 |
| Skulder till intresseföretag | 0 | 40 018 333 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 21 766 375 |
| **Summa** | **0** | **298 624 524** |

| 2022-12-31 | Verkligt värde via resultaträkning | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Tillgångar i balansräkningen** | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 947 153 | 0 |
| Kundfordringar | 0 | 4 025 882 |
| Fordringar hos intresseföretag | 0 | 727 593 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 5 514 989 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 990 020 |
| Likvida medel | 0 | 161 707 377 |
| **Summa** | **5 947 153** | **173 965 861** |

| 2022-12-31 | Verkligt värde via resultaträkning | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Skulder i balansräkningen** | | |
| Leverantörsskulder | 0 | 3 066 887 |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 382 000 750 |
| Byggnadskreditiv | 0 | 134 664 917 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 64 449 374 |
| Förskott från kunder | 0 | 2 875 013 |
| Skulder till intresseföretag | 0 | 18 333 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 18 471 656 |
| **Summa** | **0** | **605 546 930** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199992

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Övrigt | 1 990 020 | 1 723 326 |
| **Totalt** | **1 990 020** | **1 723 326** |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 304 771 | 2 265 160 |
| Förutbetalda projektintäkter | 0 | 9 738 519 |
| Upplupna räntekostnader | 794 591 | 556 385 |
| Upplupna löner och sociala kostnader | 2 890 790 | 2 166 388 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 353 164 | 1 233 408 |
| **Totalt** | **13 343 316** | **15 959 860** |

## Not 19 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 161 707 377 | 376 043 367 |
| **Totalt** | **161 707 377** | **376 043 367** |

I ovanstående banktillgodohavanden 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 2022 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr. Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

## Not 21 Uppskjuten inkomstskatt

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

| **Uppskjutna skatteskulder** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Per 1 januari | 8 373 306 | 5 312 721 |
| Redovisat i resultaträkningen | 5 891 617 | 3 086 457 |
| Ombokat från uppskjutna skattefordringar | 0 | 0 |
| Genom förvärv | 556 447 | -25 872 |
| Genom avyttring | 0 | 0 |
| **Uppskjutna skatteskulder UB** | **14 821 371** | **8 373 306** |

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder:** | | |
| – uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader | 14 821 371 | 8 373 306 |
| – uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader | 0 | 0 |

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503190993

| Uppskjutna skattefordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Per 1 januari | 5 229 044 | 5 229 044 |
| Ombokat till uppskjutna skatteskulder | 0 | 0 |
| Redovisat i årets resultat | 0 | 0 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| **Uppskjutna skattefordringar UB** | **5 229 044** | **5 229 044** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Uppskjutna skattefordringar:** | | |
| – uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader | 5 229 044 | 5 229 044 |
| – uppskjutna skattefordringar som ska erhållas inom 12 månader | 0 | 0 |

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 153 729 454 kronor per den 31 december 2022 (159 926 490 kronor). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

## Not 22 Upplåning

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristig upplåning** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 230 464 716 | 65 932 250 |
| Övriga räntebärande skulder | 61 857 283 | 0 |
| Skulder till ägarna | 0 | 0 |
| **Summa långfristig upplåning** | **292 321 999** | **65 932 250** |
| | | |
| **Kortfristig upplåning** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 151 536 034 | 11 049 000 |
| Övriga räntebärande skulder | 0 | 0 |
| Skulder till ägarna | 0 | 0 |
| **Summa kortfristig upplåning** | **151 536 034** | **11 049 000** |
| **Summa upplåning** | **443 858 033** | **76 981 250** |

**Byggnadskreditiv**

| Projekt | 2021-01-01 | Nyupptagna lån | Amortering | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Brf Grönskan | 179 253 564 | 2 492 261 | -181 745 825 | 0 |
| Enedalshöjden HR | 0 | 99 983 598 | 0 | 99 983 598 |
| Fristad Prästskog HR | 0 | 34 413 974 | 0 | 34 413 974 |
| **Summa Byggnadskreditiv** | **179 253 564** | **136 889 833** | **-181 745 825** | **134 397 572** |

| Projekt | 2022-01-01 | Nyupptagna lån | Amortering | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Enedalshöjden HR | 99 983 598 | 0 | -99 983 598 | 0 |
| Fristad Prästskog HR | 34 413 974 | 65 586 026 | 0 | 100 000 000 |
| Brf Nivå | 0 | 34 664 917 | 0 | 34 664 917 |
| **Summa Byggnadskreditiv** | **134 397 572** | **100 250 943** | **-99 983 598** | **134 664 917** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199944

## Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 378 056 500 | 145 835 000 |
| Aktier i dotterföretag | 342 460 387 | 308 918 445 |
| Aktier i intresseföretag | 118 175 817 | 114 550 064 |
| **Totalt** | **838 692 704** | **569 303 509** |

| | | |
|---|---|---|
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Begränsad borgen för Breared Projektutveckling 1 AB | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Begränsad borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Begränsad borgen för Pallas 1 Fastighets AB | 18 499 930 | 5 999 930 |
| Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB | 154 642 365 | 19 100 000 |
| Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar | 0 | 0 |
| **Totalt** | **184 642 295** | **36 599 930** |

## 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:

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Tillgångar med nyttjanderätt** | | |
| Kontor | 3 704 687 | 4 939 582 |
| Fordon | 846 925 | 1 118 028 |
| Markarrende vindkraftverk | 2 034 118 | 2 153 772 |
| **Summa** | **6 585 730** | **8 211 382** |
| | | |
| **Leasingskulder** | | |
| Långfristiga | 4 608 176 | 6 027 252 |
| Kortfristiga | 1 778 900 | 1 949 326 |
| **Summa** | **6 387 076** | **7 976 578** |

**Redovisade belopp i resultaträkningen**
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

| Avskrivningar på nyttjanderätter | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kontor | -1 234 896 | -1 234 896 |
| Fordon | -629 431 | -718 335 |
| Markarrende vindkraftverk | -119 654 | -119 654 |
| Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) | -132 280 | -159 354 |
| Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal eller leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i administrationskostnader) | 0 | 0 |
| **Summa** | **-2 116 261** | **-2 232 239** |

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 079 tkr under 2022, och 2 180 tkr under 2021.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199935

## Not 25 Närstående

Av moderföretagets aktier äger Genova Property Group AB (publ) 51% och Patrik Ivarson 49% och har betydande inflytande över koncernen. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

| **Följande transaktioner har skett med närstående:** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| ***Försäljning av tjänster*** | | |
| Försäljning av tjänster | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** |

| ***Köp av tjänster*** | | |
|---|---|---|
| Wesslau Söderqvist Advokatbyrå | 419 696 | 967 671 |
| Ulf Öjerklint Advokatbyrå | 0 | 234 251 |
| **Summa** | **419 696** | **1 201 922** |

***Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster***

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| *Fordringar på närstående:* | | |
| | 0 | 0 |
| *Skulder till närstående:* | | |
| Wesslau Söderqvist Advokatbyrå | 35 875 | 68 356 |
| Ulf Öjerklint Advokatbyrå | 0 | 42 000 |
| **Summa** | **35 875** | **110 356** |

***Lån från närstående***

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| *Lån från Kopparåsen Invest AB* | | |
| Vid årets början | 1 756 310 | 4 167 766 |
| Lån som upptagits under året | 3 412 499 | 1 700 000 |
| Amorterade belopp | 0 | -3 900 000 |
| Räntekostnader | 108 725 | 69 069 |
| Utbetald ränta | 0 | -280 525 |
| **Vid årets slut** | **5 277 534** | **1 756 310** |

***Andra transaktioner***

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag | 4 445 000 | 0 |
| **Summa** | **4 445 000** | **0** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199956

## Not 26 Värdeförändringar fastigheter

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Värdeförändringar** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** | **Helägda fastigheter** | **Delägda fastigheter** | **Totalt** |
| Befintliga förvaltningsfastigheter, orealiserad | -1 551 001 | -3 473 346 | -5 024 347 | 3 900 000 | 2 182 748 | 6 082 748 |
| Nyförvärvade förvaltningsfastigheter, orealiserad | 35 216 430 | 0 | 35 216 430 | 5 750 000 | 0 | 5 750 000 |
| Förvaltningsfastigheter, realiserad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa värdeförändringar** | **33 665 429** | **-3 473 346** | **30 192 083** | **9 650 000** | **2 182 748** | **11 832 748** |

Koncernens orealiserade värdeförändringar avser dels värdeutveckling på koncernens befintliga bestånd av förvaltningsfastigheter till följd av årlig omvärdering till dess aktuella marknadsvärde, dels värdejusteringar till marknadsvärde avseende under året förvärvade förvaltningsfastigheter där övervägande del av effekten är kopplad till redovisning av förhandlad uppskjuten skatt som i koncernredovisningen första dagen tas upp till noll kronor i balansräkningen och därmed påverkar resultatet positivt på förvärvsdagen. Koncernens realiserade värdeförändringar avser avyttring av förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under byggnation avser orealiserad värdeförändring hänförligt till projektets förväntade marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för projektets bedömda anskaffningskostnad.

## Not 27 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

| | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt) | -514 711 | 21 080 441 |
| Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning) | 5 710 093 | 6 857 895 |
| **Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures** | **5 195 382** | **27 938 336** |

## Not 28 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

| | | | | Inte kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2021-01-01** | **Kassainflöde** | **Kassautflöde** | **Förvärv /avyttring** | **Omklassificering** | **Avsättningar** | **2021-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 62 637 551 | 0 | 0 | 15 834 000 | -12 539 301 | 0 | 65 932 250 |
| Byggnadskreditiv | 179 253 564 | 132 816 271 | 0 | -179 253 564 | 1 581 301 | 0 | 134 397 572 |
| Övriga avsättningar och långfristiga skulder | 29 453 918 | 1 700 000 | -9 809 944 | 9 809 944 | -15 000 000 | -8 426 666 | 7 727 252 |
| **Summa** | **271 345 033** | **134 516 271** | **-9 809 944** | **-153 609 620** | **-25 958 000** | **-8 426 666** | **208 057 074** |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 37 415 000 | 0 | -37 688 000 | 364 000 | 10 958 000 | 0 | 11 049 000 |
| **Summa** | **37 415 000** | **0** | **-37 688 000** | **364 000** | **10 958 000** | **0** | **11 049 000** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503193937

| | 2022-01-01 | Kassainflöde | Kassautflöde | Inte kassaflödespåverkande poster: Förvärv /avyttring | Inte kassaflödespåverkande poster: Omklassificering | Inte kassaflödespåverkande poster: Avsättningar | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Långfristiga räntebärande skulder | 65 932 250 | 132 159 474 | 0 | 38 437 992 | -6 065 000 | 0 | 230 464 716 |
| Byggnadskreditiv | 134 397 572 | 100 250 943 | 0 | -99 983 598 | 0 | 0 | 134 664 917 |
| Övriga avsättningar och långfristiga skulder | 7 727 252 | 3 690 069 | -2 522 000 | 58 673 129 | -1 700 000 | -1 419 076 | 64 449 374 |
| **Summa** | **208 057 074** | **236 100 486** | **-2 522 000** | **-2 872 477** | **-7 765 000** | **-1 419 076** | **429 579 007** |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 11 049 000 | 0 | -12 384 000 | 146 806 034 | 6 065 000 | 0 | 151 536 034 |
| **Summa** | **11 049 000** | **0** | **-12 384 000** | **146 806 034** | **6 065 000** | **0** | **151 536 034** |

## Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Förändring avsättningar | 0 | -7 147 451 |
| Avskrivningar | 1 810 924 | 1 802 799 |
| Realisationsresultat | -21 891 286 | 0 |
| Förändring lång leasingskuld | -1 419 076 | -1 279 215 |
| **Totalt** | **-21 499 438** | **-6 623 867** |

## Not 30 Finansnetto

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Finansiella intäkter* | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 0 | 0 |
| Ränteintäkter, intresseföretag | 369 366 | 317 342 |
| Övriga ränteintäkter | 792 802 | 270 687 |
| **Summa** | **1 162 168** | **588 029** |
| *Finansiella kostnader* | | |
| Räntekostnader, lån | -1 817 693 | -1 447 823 |
| Räntekostnader, koncernföretag | 0 | 0 |
| Räntekostnader, intresseföretag | -60 902 | -230 137 |
| Övriga räntekostnader | -541 723 | -37 709 |
| Räntekostnader, leasing | -132 280 | -159 354 |
| **Summa** | **-2 552 598** | **-1 875 023** |
| **Finansnetto** | **-1 390 430** | **-1 286 994** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503199938

# Moderbolaget noter

## Not 31 Ersättningar till anställda m.m.

| Ersättningar till anställda | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 6 034 508 | 5 313 787 |
| Sociala avgifter | 1 991 816 | 1 620 764 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 1 117 695 | 1 013 352 |
| **Summa** | **9 144 019** | **7 947 903** |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Sociala kostnader (varav pensions-kostnader) | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Sociala kostnader (varav pensions-kostnader) |
| Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare | 4 224 108 | 1 911 603 | 3 454 969 | 1 536 349 |
| | (1 771 000) | (512 782) | (1 336 360) | (445 340) |
| Övriga anställda | 1 810 400 | 1 197 908 | 1 858 818 | 1 097 767 |
| | (854 000) | (604 913) | (669 680) | (568 012) |
| **Koncernen totalt** | **6 034 508** | **3 109 511** | **5 313 787** | **2 634 116** |

| Antalet anställda på balansdagen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män | 3 | 3 |
| **Summa** | **3** | **3** |

Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare framgår av tabellen nedan:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Antal på balansdagen | Varav män | Antal på balansdagen | Varav män |
| **Ledande befattningar** | 7 | 7 | 8 | 8 |
| *Varav styrelseledamöter* | *6* | *6* | *6* | *6* |
| *Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare* | *1* | *1* | *2* | *2* |

## Not 32 Ersättningar till revisorerna

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| PwC | | |
| – Revisionsuppdraget | 162 125 | 87 500 |
| – Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 22 500 | 9 750 |
| – Skatterådgivning | 0 | 134 250 |
| – Övriga tjänster | 7 500 | 267 625 |
| **Summa** | **192 125** | **499 125** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503 19999

## Not 33 Skatt på årets resultat

| Redovisad skatt i resultaträkningen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt: | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Justeringar avseende tidigare år | 0 | 0 |
| **Summa aktuell skatt** | **0** | **0** |

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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **44 881 319** | **15 058 599** |
| Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%) | -9 245 552 | -3 102 071 |
| | | |
| **Skatteeffekter av:** | | |
| Ej skattepliktig utdelning | 9 270 000 | 3 090 000 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 10 619 | 0 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -91 925 | -128 424 |
| Räntenetto | 1 525 388 | 984 435 |
| Förändring av underskottsavdrag | -1 468 531 | -843 940 |
| **Summa redovisad skatt** | **0** | **0** |

## Not 34 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **185 900 000** | **185 900 000** |
| Förvärv av dotterföretag | 0 | 0 |
| Avyttringar | 0 | 0 |
| Återföring nedskrivningar | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **185 900 000** | **185 900 000** |

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

## Not 35 Andelar i intresseföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **7 780 000** | **2 570 000** |
| Förvärv av intresseföretag | 0 | 7 780 000 |
| Avyttringar | 0 | -2 570 000 |
| Nedskrivning av andelar | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **7 780 000** | **7 780 000** |

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503200008

## Not 36 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 15 111 450 | 15 083 450 |
| Förvärv | 0 | 28 000 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **15 111 450** | **15 111 450** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar/nedskrivningar | -9 273 450 | -9 273 450 |
| Återförd nedskrivning | 0 | 0 |
| Årets nedskrivning | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar** | **-9 273 450** | **-9 273 450** |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **5 838 000** | **5 838 000** |
| | | |
| Bokfört värde: | | |
| Genova Property Group AB | 2 925 000 | 2 925 000 |
| Fortinova Fastigheter AB | 2 220 000 | 2 220 000 |
| Scandinavian Enviro Systems AB | 390 000 | 390 000 |
| InkInvest AB | 278 000 | 278 000 |
| Parkhallen i Borås AB | 25 000 | 25 000 |
| **Summa** | **5 838 000** | **5 838 000** |

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 5 947 153 kr (12 034 779 kr). I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

## Not 37 Uppskjuten skatt

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående avsättningar | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **2 400 000** | **2 400 000** |

## Not 38 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 95 263 656 | 254 481 323 |
| **Totalt** | **95 263 656** | **254 481 323** |

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

## Not 39 Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 20 i koncernredovisningen.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www.vismasign.com

20230503200031

## Not 40 Närstående

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

***Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernföretag***
Inköp från koncernföretag har skett under 2022 avseende kontorsomkostnader 538 725 kr (559 539 kr). Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2022 (0 kr).

***Fordringar och skulder vid årets slut***

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Fordringar på närstående: | | |
| Järngrinden Fastighets AB | 354 392 940 | 189 888 829 |
| Järngrinden Projektutveckling AB | 113 773 847 | 73 652 851 |
| | | |
| Skulder till närstående: | | |
| Järngrinden Projektutveckling AB | 0 | 0 |

***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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| *Anticeperad utdelning* | *45 000 000* | *15 000 000* |
| **Totalt** | **45 000 000** | **15 000 000** |

## Not 42 Finansnetto

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 7 625 753 | 4 801 073 |
| Ränteintäkter, intresseföretag | 0 | 6 833 |
| Övriga ränteintäkter | 380 415 | 0 |
| **Totala ränteintäkter och liknande resultatposter** | **8 006 168** | **4 807 906** |
| Räntekostnader, banklån | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | -28 050 | -28 495 |
| **Totala räntekostnader och liknande resultatposter** | **-28 050** | **-28 495** |
| **Finansnetto** | **7 978 118** | **4 779 411** |

## Not 43 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Generell borgen för dotterföretag | 111 757 455 | 51 793 750 |
| Generell borgen för bostadsrättsföreningar | 0 | 0 |
| Generell borgen för intresseföretag | 165 542 295 | 17 499 930 |
| **Totalt** | **277 299 750** | **69 293 680** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9
visma sign
www vismasign.com

20230503220002

## Not 44 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Aktier i dotterföretag | 185 900 000 | 185 900 000 |
| **Totalt** | **185 900 000** | **185 900 000** |

## Not 45 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 22 000 000 | 9 350 000 |
| Lämnade koncernbidrag | -18 000 000 | -2 100 000 |
| **Totalt** | **4 000 000** | **7 250 000** |

## Not 46 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupen kostnad revision | 62 500 | 62 500 |
| Upplupna personalkostnader | 932 324 | 654 267 |
| **Totalt** | **994 824** | **716 767** |

## Not 47 Händelser efter balansdagen

Koncernens verksamhet bedrivs genom dess koncern- och intresseföretag. Moderbolaget Järngrinden AB har inga väsentliga händelser efter balansdagen.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503200003

Järngrinden AB
556645-7221

# UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023–04–27 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.

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

Jens Gentzel
Styrelseordförande

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Henrik Sandström
Styrelseledamot

Patrik Ivarson
Styrelseledamot

Tobias Johannesson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk stämpel.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

## SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 52 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 52 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 52 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 52 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 52 sider før denne side

Carl Henrik Sandström
'2454f2f-c23c-4d78-b033-e1744489e039 - 2023-04-27 09:57:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5cf22d03-abde-4f3a-914e-f2eb7385a1c9 - SE

PATRIK IVARSSON
d5b1ffef-9c40-47ca-97e9-c12ce307d451 - 2023-04-27 10:23:41 UTC -03:00
BankID, Freja eID - 47720934-a713-4b91-bb39-69992c70c204 - SE

TOBIAS JOHANNESSON
5e86e333-c387-4163-94a0-1a1d10331c36 - 2023-01-27 11:04:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d36e082c-2c79-46ca-b196-737e97d03d1e - SE

MICHAEL MOSCHEVITZ
ad74c333-21de-4640-8ca7-5b7f650eb161 - 2023-04-27 11:35:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c825b5e2-4333-4c00-8313-ae743781e451 - SE

Jens Niklas Gentzel
9a2d37b-b5c6-49ce-6923-8451e385f9e3 - 2023-04-27 14:21:13 UTC -03:00
BankID / Freja eID - b5f13687-8fa6-4ba0-9925-81e04dd11ce5 - SE

Johan Osvald Andreas Eneskjöld
d55d7f1a-1f33-4891-b3d6-82a6dcfd5c1e - 2023-01-27 15:26:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 08ed2b5f-98a2-47d2-bf23-7f94023f38f3 - SE

PAUL SCHULTZ
cae481e5-c10f-4ac2-b748-5c17d1a2f699 - 2023-04-27 17:16:24 UTC -03:00
BankID / Freja eID - 7da42068-8725-4778-bf16-a51c0d72376b - SE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til á signere | myndighed til at underskrive |
| representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant |
| custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/381c8e98-286e-4877-8415-5be430e898e9

visma sign
www.vismasign.com

20230503220034

20230503200005

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järngrinden AB, org.nr 556645-7221

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Järngrinden AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernens rapport över totalresultat och koncernens balansräkning.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20230503220006

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Järngrinden AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2023-04-27 14:13:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ — Datum

Paul Schultz

Partner

Leveranskanal: E-post

20230503200007