

Årsredovisning för

# Järngrinden Projektutveckling AB

556655-9281

Räkenskapsåret

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

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Järngrinden Projektutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borås 2023-03-27

  
Patrik Ivarson

Årsredovisning för  
**Järngrinden Projektutveckling AB**  
556655-9281

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2004. Bolaget bedriver utvecklings- och exploateringsverksamhet inom fastighetsbranschen med huvudsakligt geografiskt fokus på västra Sverige.

### Ägarförhållanden

Under 2022-01-01 - 2022-12-31 är Järngrinden Projektutveckling AB ett helägt dotterföretag till Järngrinden AB, 556645-7221, med säte i Borås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 produktionen av 286 (348) hyres- och bostadsrättslägenheter samt äganderätter i hel- och delägda projekt. Bostadsrättslägenheter i produktion uppgick till 36 st 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 Mjögäcks Entreprenad. Hyresrättsprojekten såldes under 2020 till Fortinova 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.

Vidare fortlöper försäljning, tillträden och rad- och parhusproduktion i projektet Fristad Parkstad, som beskrivs närmare nedan under Pågående projekt. 39 av 48 bostäder var sålda och tillträdde vid årsskiftet, 9 återstår.

### Pågående och kommande produktionsstarter

I våra närmast kommande nyproduktionsprojekt har vi för närvarande en tyngdpunkt på bostadsrätter, men planerar även för flera 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 färdig detaljplan. Fram till och med 2022 har 39 tomter sålts och tillträtts.

Vi produktionsstartade under 2022 ett bostadsprojekt. Produktionsstarten omfattade totalt 13 (264) bostäder. Under 2023 planerar vi för produktionsstart av 94 bostäder genom två bostadsrättsprojekt. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret 2023 planeras uppgå till 265 bostäder. Av dem är 107 bostadsrätter, 149 hyresrätter och 9 äganderätter, varav Järngrindens ägda andel är 151 bostäder.

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

Under 2022 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om drygt 350 (268) bostäder.

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 ca 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 ca 140 bostäder.

### **Fastigheter**

Fastigheter innehas i allt väsentligt genom dotterföretag. Det bokförda värdet på av bolaget direktägda fastigheter samt pågående nyanläggningar uppgår per 2022-12-31 till 0,4 mkr (0,4 mkr).

### **Förväntad framtida utveckling**

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 400 - 500 lägenheter per år. Regionen 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 som 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 i övrigt stark projektportfölj med ytterligare cirka 1 600 st möjliga byggrätter i olika skeden.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

De risker som bolaget nu bedömer kommer att vara 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 Projektutveckling AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer 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 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.

## Flerårsjämförelse

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	26 402	15 666	16 385	40 510	42 682
Resultat efter finansiella poster	44 877	-1 591	89 242	47 539	76 412
Balansomslutning	273 515	213 051	288 100	323 514	286 236
Soliditet %	71,5	62,3	81,4	80,4	77,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	1 000 000	10 000	131 787 499	132 797 499
Årets resultat			62 876 967	62 876 967
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>194 664 466</b>	<b>195 674 466</b>

Aktiekapitalet består av 10000 aktier.

2023040614209

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	131 787 499
årets resultat	62 876 967
<b>Totalt</b>	<b>194 664 466</b>
disponeras för	
till aktieägarna utdelas 4 500 kr per aktie, totalt 45 000 000	-45 000 000
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>149 664 466</b>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att den lämnade utdelningen ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Se även bedömning ovan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023040614210

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	1,2	-	-
Nettoomsättning		26 402 182	15 665 896
Övriga rörelseintäkter	17	1 806 753	1 853 776
		<u>28 208 935</u>	<u>17 519 672</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljningskostnader		-16 202 761	-15 553 779
Fastighetskostnader		-	-121
Administrationskostnader	3	-18 214 428	-18 158 686
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-605 374	-597 249
		<u>-6 813 628</u>	<u>-16 790 163</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	49 728 000	5 341 000
Resultat från andelar i intresseföretag	5	2 299 720	9 750 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 859 786	1 733 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 196 911	-1 625 375
		<u>44 876 967</u>	<u>-1 591 317</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	8	18 000 000	4 961 000
		<u>62 876 967</u>	<u>3 369 683</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>62 876 967</u>	<u>3 369 683</u>
<b>Arets resultat</b>			
		<u>62 876 967</u>	<u>3 369 683</u>

2023040614211



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1,2		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		10 000	10 000
		<u>1 010 000</u>	<u>1 010 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		131 787 499	128 417 816
Årets resultat		62 876 967	3 369 683
		<u>194 664 466</u>	<u>131 787 499</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>195 674 466</u>	<u>132 797 499</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 519 577	2 137 745
Skulder till koncernföretag		70 161 545	75 013 412
Övriga kortfristiga skulder		3 913 937	1 192 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 245 148	1 909 293
		<u>77 840 207</u>	<u>80 253 236</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>273 514 673</u>	<u>213 050 735</u>

2023040614213

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Järngrinden Projektutveckling ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Intresseföretagsredovisning**

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

I år upprättas koncernredovisning i moderbolaget Järngrinden AB.

#### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

#### **Intäkter**

##### **Tjänsteuppdrag**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

2023040614214

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

Styr- och övervakning	15 år
Inventarier	5 år

### Leasingavtal

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

### Personal

Bolaget har anställd personal. Löner och ersättningar har betalats ut.

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

### Finansiella instrument

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

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

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

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

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Järngrinden Projektutveckling AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Järngrinden Projektutveckling AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningen bästa

2023040614215

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

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

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

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper gör styrelsen och företagsledningen vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter och hyresrätter.

Några uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år bedöms inte finnas.

### Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kvinnor	3	3
Män	6	5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelningar	46 000 000	5 341 000
Resultat vid försäljningar	3 728 000	
<b>Summa</b>	<b>49 728 000</b>	<b>5 341 000</b>

### Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelningar	2 299 720	9 750 000
<b>Summa</b>	<b>2 299 720</b>	<b>9 750 000</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 718 328	1 665 218
Ränteintäkter, intresseföretag	-	68 003
Ränteintäkter, övriga	141 063	-
Ränteintäkt, skattefri	395	-
<b>Summa</b>	<b>2 859 786</b>	<b>1 733 221</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut		77 583
Räntekostnader, koncernföretag	3 145 473	1 496 477
Räntekostnad, övriga	51 438	51 315
<b>Summa</b>	<b>3 196 911</b>	<b>1 625 375</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	18 000 000	14 311 000
Lämnade koncernbidrag	-	-9 350 000
<b>Summa</b>	<b>18 000 000</b>	<b>4 961 000</b>

**Not 9 Anläggningsfastigheter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	412 000	412 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 000	412 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>412 000</b>	<b>412 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 269 218	7 087 968
-Inköp/anskaffningar		181 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 269 218	7 269 218
Ingående avskrivningar	-2 339 908	-1 760 784
-Årets avskrivning	-605 374	-579 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 945 282	-2 339 908
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 323 936</b>	<b>4 929 310</b>

2023040614217

## Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 232 357	26 771 687
Inköp av andelar	98 000	
Kapitaltillskott	34 567 118	47 579 670
Återbetalda tillskott	-	-119 000
Försäljning av andelar	-5 990	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>108 891 485</b>	<b>74 232 357</b>
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Årets nedskrivningar		-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 391 485</b>	<b>73 732 357</b>

## Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 576 735	59 123 206
-Tillkommande fordringar	66 852 070	13 841 642
-Reglerade fordringar	-48 787 086	-14 688 113
-Omklassificeringar		300 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 641 719</b>	<b>58 576 735</b>

## Not 13 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	731 500	731 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>731 500</b>	<b>731 500</b>

## Not 14 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till skattemässiga underskott	2 829 044	2 829 044
	<b>2 829 044</b>	<b>2 829 044</b>

## Not 15 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

	2022-12-31	2021-12-31
Nedlagda kostnader	22 965 392	18 567 559
Fakturerade intäkter	-21 935 332	-16 584 926
	<b>1 030 060</b>	<b>1 982 633</b>

2023040614218

## Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Bokförda värden andelar	248 000	250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>248 000</b>	<b>250 000</b>

### Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Borgen för Bostadsrättsförening</b>	<b>34 664 917</b>	<b>-</b>
Borgen för dotterföretag	109 265 000	143 662 572
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>143 929 917</b>	<b>143 662 572</b>

Bolaget och koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man har producerat fastigheterna.

2023040614219

## Not 17 Transaktioner med närstående

### Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den största koncern där Järngrinden Projektutveckling AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB, 556645-7221, Borås. Moderföretag i den minsta koncern där Järngrinden Projektutveckling AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB, 556645-7221, Borås.

Försäljningar har skett till bolag inom koncernen med 1 791 919 kr (1 853 776 kr).

## Underskrifter

Borås Datum som framgår av digital signering

Tobias Johannesson  
Styrelseordförande/VD

Patrik Ivarson

Vår revisionsberättelse har lämnats Datum som framgår av digital signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

2023040614220

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**TOBIAS JOHANNESSON**

2789fef3-8303-4ed9-8b88-84c110cabfe1 - 2023-03-23 17:57:05 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f6c2a985-aa2a-48a2-bc66-f1c61d2612cb - SE

**PATRIK IVARSSON**

e7169d13-566d-41f4-8124-dfd75558ce45 - 2023-03-23 20:32:52 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1d5c0113-d82d-465f-bb5d-b26f8095737d - SE

**PAUL SCHULTZ**

ce3e8d9f-2072-4014-9a2e-7b784dce935a - 2023-03-24 09:54:45 UTC +02:00

BankID / Freja eID - fdb3a996-4af4-416e-95c6-ff7b2b10e638 - SE

Authority to sign

Representative

Custodial

Asemavaltuus

Nimenkirjoitusoikeus

Huoltaja/edunvalvoja

Ställningsfullmakt

Firmateckningsrätt

Förvaltare

Autoritet til å signere

Representant

Foresatte/verge

Myndighed til at underskrive

Repræsentant

Frihedsberovende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järngrinden Projektutveckling AB, org.nr 556655-9281

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järngrinden Projektutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Järngrinden Projektutveckling AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Järngrinden Projektutveckling AB enligt god revisors sed 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Järngrinden Projektutveckling 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 Järngrinden Projektutveckling AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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](http://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 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-03-24 06:59:44 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ

Datum

Paul Schultz

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023040614224