

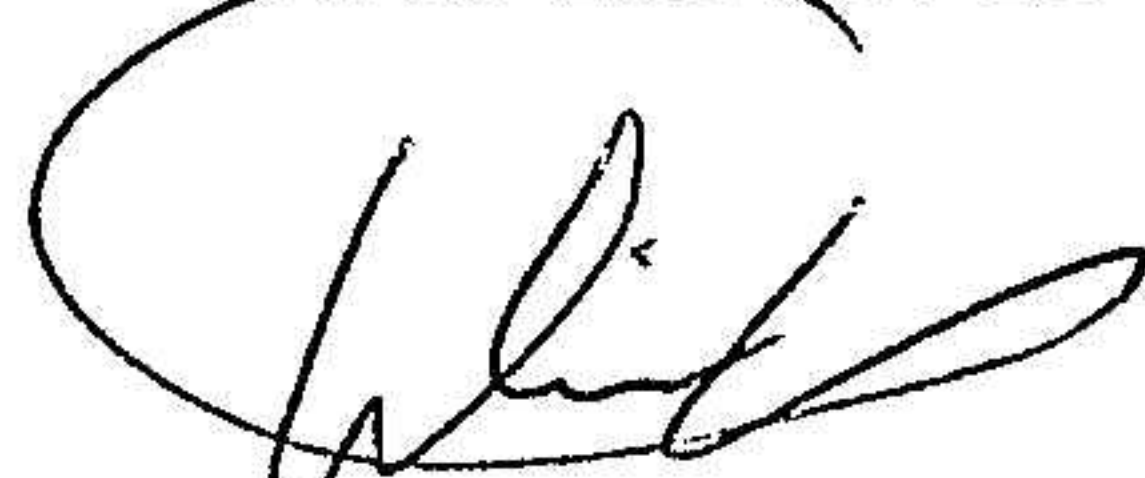
Årsredovisning för
Järngrinden AB
556645-7221

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-04-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borås-2024-04-29



Tobias Johannesson

JÄRNGRINDEN AB

Org.nr 556645–7221

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023 till 31 december 2023.

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 2023 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

Verksamheten har under 2023 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, utvärdera prospekt, färdigställande och överlämnande av projekt, planering av nya projekt samt uthyrningsarbete.

Totalt har koncernen under 2023 färdigställt och/eller överlämnat 278 bostäder med olika upplåtelseformer i hel- och delägda projekt. Däribland har två större hyresrättsprojekt, Fristad Prästskog i Fristad och Bergdalsterrassen i Borås, om totalt 241 bostäder färdigställts och överlämnats vilka varit del av en "forward purchase"-affär med Fortinova Fastigheter AB (publ).

Koncernen har under året påbörjat projektering av en logistikanläggning i Varberg där koncernen är både entreprenör och byggherre och nätapoteket Apotea framtida hyresgäst. Strax efter årsskiftet inleddes även byggnationen av logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm.

Pågående och kommande produktionsstarter

I de närmast kommande nyproduktionsprojekten ligger tyngdpunkt för närvarande på bostadsrätter, men det planeras även för fler hyresrättsprojekt när marknadsförutsättningarna bedöms finnas.

Det produktionsstartades inga bostadsprojekt under 2023. Under 2024 planeras produktionsstart av 87 bostäder genom två bostadsrättsprojekt, ett i Varberg och ett i Malmö. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret av 2024 planeras uppgå till 95 bostäder. Av dem är 87 bostadsrätter och 8 äganderätter, varav Järngrindens ägda andel är 61 bostäder.

Koncernen har per 2023-12-31 2 bostadsrättslägenheter i eget lager (1).

Koncernen har under året via ett joint venture förvärvat byggrätter för kommersiella lokalytor om drygt 30 000 kvm. Koncernen har under 2023 inte förvärvat nya potentiella byggrätter för bostäder.

Järngrinden AB
556645-7221

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

Strategiska förvärv

Koncernen har genom intressebolaget Järngrinden Logistikbyggnader AB förvärvat mark om 32 hektar i Torsviksområdet i Jönköpings kommun genom ett joint venture med Kynningsrud. Avsikten är att utveckla moderna logistik- och industribyggnader efter framtagande av detaljplan.

Vidare har Järngrinden under året engagerat sig i sitt växande bestånd av förvaltningsfastigheter som numera utgör ett affärsområde med större ekonomisk, resursmässig och strategisk betydelse vid sidan av den ordinarie projektutvecklingsverksamheten. Sammantaget uppgår per 2023-12-31 Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om 1 030 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 83 000 kvm, vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 83 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 52,8 mkr (37,6 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 908,8 mkr (855,9 mkr); en ökning av kapitalet med 52,9 mkr. Det ger en soliditet på 64 procent med en balansomslutning om 1 430 mkr (1 502 mkr). Utöver en stabil balans- och resultaträkning har koncernen likviditet som tillsammans med goda bankrelationer ger möjlighet till nya framåtriktade förvärv av fastigheter för utveckling.

Flerårsjämförelse

Järngrinden AB Koncern

Belopp i tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning					
- fastighetsutveckling *	264 553	164 436	342 740	71 606	223 467
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	52 939	15 980	6 911	5 292	17 423
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	27 344	20 542	23 069	23 047	21 829
Summa hyresintäkter	80 283	36 522	29 980	28 339	39 252
- övriga rörelseintäkter	1 494	774	1 330	1 308	2 783
- produktion vindkraft	0	461	2 721	1 334	1 145
Summa intäkter enligt årsredovisning	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818
Summa intäkter inklusive intresseföretag	346 330	202 193	376 771	102 587	266 647
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling	52 951	3 587	64 884	53 624	45 691
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	27 038	12 230	14 958	13 299	18 212
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	-8 011	33 665	9 650	1 869	17 514
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-6 957	-3 473	2 183	-2 396	3 128
- produktion vindkraft **	-11 312	-2 357	-324	-1 421	-2 644
- värdeförändring finansiella instrument	-896	-6 088	3 294	2 922	-22
Summa resultat efter finansiella poster	52 813	37 565	94 645	67 897	81 879
<i>Minoritetens andel av årets resultat</i>	<i>146</i>	<i>85</i>	<i>6 711</i>	<i>-12</i>	<i>21</i>
Balansomslutning	1 429 504	1 501 808	1 149 281	920 461	1 080 756
Redovisat eget kapital	908 818	855 948	825 261	489 116	433 535
Antal anställda	13	13	13	12	12
Soliditet	64%	57%	72%	53%	40%

* 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. Vidare bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.

** Koncernens vindkraftverk har under 2022–2023 genomgått större reparations- och underhållsåtgärder med bland annat byte av huvudlager. Verket är sedan mars 2024 åter i drift.

Miljöpåverkan

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- Strax efter årsskiftet inleddes byggnationen av den logistikanläggning om dryga 30 000 kvm som koncernen utvecklar åt nätapoteket Apotea i Varberg. Järngrinden är både byggtreprenör och byggherre i projektet.
- Förvaltningsfastigheten Vindspelet 6 i Borås har tillträtts. Fastigheten är belägen utmed R40 i Viareds logistik- och företagspark och har drygt 4 000 kvm uthyrbar yta för kontors-, lager- och logistikändamål. Hyresvärdet uppgår till cirka 5,65 mkr med en återstående hyrestid om närmare 7 år vid tillträdet. Därmed uppgår Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett värde om 1 100 mkr med ett årligt hyresvärde om drygt 87 mkr.
- I början av 2024 har osålda lägenheter förvärvats i färdigställd bostadsrättsförening där förväntan är att avyttra dessa under 2024. Förvärvet är gjort genom dotterbolag i enlighet med bolagets åtagande.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I kraft av att vi nu har tre affärsområden är vår ambition att utöver bostadsutveckling även utveckla kommersiella lokaler. Vidare avser vi utöka vår portfölj av förvaltningsfastigheter genom förvärv. 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 och lokaler över tid bedöms vara positiv.

Järngrinden AB
556645-7221

Under 2024 räknar vi med produktionsstart av 87 bostäder i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret av 2024 planeras därmed 95 bostäder i hel- och delägda projekt att vara i produktion varav 87 bostadsrätter och 8 äganderätter. Utöver denna pågående och närmast planerade produktion har bolaget en stark projektportfölj med ytterligare cirka 2 000 möjliga byggrätter i olika skeden.

Omvärldsrisker

De risker och osäkerhetsfaktorer bolaget bedömer som mest väsentliga för verksamheten framöver är fortsatt inflationsutvecklingen och dess påverkan på kostnader i såväl löpande förvaltning som byggprojekt, samt den starkt korrelerade ränteutvecklingens påverkan på finansieringskostnader, konjunktur och köpkraft.

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

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 bland annat 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. Vid årsskiftet pågick ingen bostadsproduktion varför det inte finns några väsentliga risker kopplat till ovan.

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	682 612 463
<u>Årets resultat</u>	<u>62 768 219</u>
Totalt	745 380 682

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

<u>- i ny räkning överförs</u>	<u>745 380 682</u>
Totalt	745 380 682

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i kr	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		264 553 457	164 435 699
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	52 938 649	15 980 002
Övriga intäkter		1 494 333	1 235 396
Nettoomsättning	6	318 986 439	181 651 097
Kostnader fastighetsutveckling		-204 796 279	-132 004 865
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-12 636 056	-3 402 301
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-28 544 050	-31 935 225
Avskrivningar och nedskrivningar vindkraftverk	14	-5 205 550	-1 205 550
Övriga externa kostnader		-10 903 115	-6 972 442
Rörelsekostnader		-262 085 050	-175 520 383
Rörelseresultat		56 901 389	6 130 714
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	18 521 955	5 195 382
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	51 500
Finansnetto	30	-13 703 623	-1 390 430
Resultat före värdeförändringar		61 719 721	9 987 166
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	27 037 505	12 230 033
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	-8 010 951	33 665 429
Nyproduktion		0	0
Övriga		-8 010 951	33 665 429
Värdeförändring finansiella instrument	5	-895 863	-6 087 626
Resultat före skatt		52 812 907	37 564 969
Skatt på årets resultat	10	202 961	-6 792 765
Årets resultat		53 015 868	30 772 204
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		145 988	84 890
Hänförligt till moderföretagets ägare		52 869 880	30 687 314

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	723 690 000	726 010 000
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		4 147 394	2 025 192
Vindkraftverk	14	13 651 919	18 857 469
Inventarier	14	3 929 389	4 323 936
Summa materiella anläggningstillgångar		745 418 702	751 216 597
Nyttjanderätter	24	5 304 779	6 585 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12, 23	277 819 032	241 521 086
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	3 655 500	5 947 153
Fordringar hos intresseföretag	16	34 781 567	23 955 199
Summa finansiella anläggningstillgångar		316 256 099	271 423 438
Uppskjutna skattefordringar	21	5 229 044	5 229 044
Summa anläggningstillgångar		1 091 861 381	1 054 107 566
Omsättningstillgångar			
Nyproduktionsprojekt	15		
Exploateringsfastigheter		89 457 733	106 586 758
Pågående projekt		45 967 966	167 022 481
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 500 000	125 000
Summa nyproduktionsprojekt		138 925 699	273 734 239
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	2 920 589	4 025 882
Fordringar hos intresseföretag	16	1 084 447	727 593
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 461 538	5 514 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 17, 24	1 599 855	1 990 020
Summa kortfristiga fordringar		7 066 429	12 258 484
Likvida medel	16, 19	191 650 609	161 707 377
Summa omsättningstillgångar		337 642 737	447 700 100
SUMMA TILLGÅNGAR		1 429 504 118	1 501 807 666

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		574 123 580	521 253 701
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		908 818 252	855 948 373
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>18 620 172</i>	<i>10 706 176</i>
Summa eget kapital		927 438 424	866 654 549
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	14 537 027	14 821 371
Långfristiga räntebärande skulder	16, 22	363 041 903	230 464 716
Byggnadskreditiv	16, 22, 23	0	134 664 917
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16, 22, 24	65 663 167	64 449 374
Summa långfristiga skulder		443 242 097	444 400 378
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 22	22 938 810	151 536 034
Förskott från kunder	16	6 625 000	2 875 013
Leverantörsskulder	16, 25	2 649 067	3 066 887
Aktuell skatteskuld		809 966	1 441 500
Skulder till intresseföretag	16	0	18 333
Övriga kortfristiga skulder	16, 22, 24	7 225 199	18 471 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 18	18 575 555	13 343 316
Summa kortfristiga skulder		58 823 597	190 752 739
Summa skulder		502 065 694	635 153 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 429 504 118	1 501 807 666

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Aktie- kapital	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare		Summa Eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
			Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat			
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
Ingående Eget kapital							
1 januari 2023	20	81 613 130	253 081 542	521 253 700	855 948 373	10 706 176	866 654 549
Årets resultat				52 869 880	52 869 880	145 988	53 015 868
Förvärv av andelar					0		0
Aktieägartillskott					0	310 449	310 449
Ingående minoritetsintresse i förvärvad koncern					0	9 787 159	9 787 159
Utdelning minoritet					0	-2 329 600	-2 329 600
Summa totalresultat för året		81 613 130	253 081 542	574 123 580	908 818 253	18 620 172	927 438 425
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					0		0
Utgående Eget kapital							
31 december 2023		81 613 130	253 081 542	574 123 580	908 818 253	18 620 172	927 438 425

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	31	-8 883 329	-11 390 009
Övriga externa kostnader	32	-792 004	-758 290
Summa rörelsekostnader		-9 675 333	-12 148 299
Rörelseresultat		-9 675 333	-12 148 299
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 005 791	51 500
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	35 250 000	45 000 000
Finansnetto	42	27 933 761	7 978 118
Resultat efter finansiella poster		54 514 219	40 881 319
Bokslutsdispositioner	45	8 254 000	4 000 000
Resultat före skatt		62 768 219	44 881 319
Skatt på årets resultat	33	0	0
Årets resultat		62 768 219	44 881 319

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.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
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	5 448 000	5 838 000
Uppskjutna skattefordringar	37	2 400 000	2 400 000
Fordringar hos koncernföretag	40	397 972 810	63 261 107
Summa finansiella anläggningstillgångar		599 500 810	265 179 107
Summa anläggningstillgångar		599 500 810	265 179 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	40	138 550 148	404 905 680
Fordringar hos intresseföretag		510 000	510 000
Övriga kortfristiga fordringar		341 420	342 214
Summa kortfristiga fordringar		139 401 568	405 757 894
Likvida medel	38	89 646 200	95 263 656
Summa omsättningstillgångar		229 047 768	501 021 550
SUMMA TILLGÅNGAR		828 548 578	766 200 657

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		492 299 139	429 530 921
Summa eget kapital		826 993 811	764 225 593
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 150	137 572
Skulder till koncernföretag	40	0	0
Övriga kortfristiga skulder		500 029	842 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	1 009 588	994 824
Summa kortfristiga skulder		1 554 767	1 975 064
Summa skulder		1 554 767	1 975 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		828 548 578	766 200 657

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

		<u>Bundet Eget kapital</u>		<u>Fritt Eget kapital</u>	
	Not	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
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
Ingående Eget kapital per 1 januari 2023	39	81 613 130	253 081 542	429 530 920	764 225 593
Årets resultat och tillika totalresultat				62 768 219	62 768 219
Utdelning extra bolagsstämma					0
Utgående Eget kapital per 31 december 2023		81 613 130	253 081 542	492 299 139	826 993 812

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i kr	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 675 333	-12 148 299
Räntenetto	42	2 331 590	8 029 618
Betald inkomstskatt		-85 058	137 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-7 428 801	-3 980 956
Förändring rörelsefordringar		628 485	-155 509 639
Förändring rörelseskulder		-212 931	272 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 013 247	-159 217 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 395 791	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 395 791	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-5 617 456	-159 217 667
Likvida medel vid årets början	38	95 263 656	254 481 323
Likvida medel vid årets slut		89 646 200	95 263 656

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

KONCERNERS 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 och kommersiella lokaler samt att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 26:e april 2024 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 tilläggsköpeskillningar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar i stället 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 köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

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

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

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

(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.

(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.

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.

Järngrinden AB
556645-7221

Steg 2 – Identifiera de olika åtagandena

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

Steg 3 – Fastställa transaktionspriset

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

Steg 4 – Fördela transaktionspriset

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

Steg 5 – Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt

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

Bostadsrättsprojekt för konsumenter

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

Förvaltningsfastigheter för investerare

Försäljning av förvaltningsfastigheter (hyresbostäder och kommersiellt) till investerare redovisas vid den tidpunkt då äganderätt och kontroll övergått till köparen.

Hysesintäkter

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

2.14 Leasing

Koncernen leasar i huvudsak lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Vid första rapporten enligt IFRS har samtliga nyttjanderätter värderats till leasingkuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 2018-01-01.

Leasingskulden inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i rapporten över totalresultat.

Optioner att förlänga och säga upp avtal

Option att förlänga avtal finns i koncernens leasingavtal gällande lokalförhyring.

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 nyproduktionsprojekt

Järngrinden värderar bolagets nyproduktionsprojekt 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 2023 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 2023 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

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 48,1% av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2023-12-31.

Derivatinstrument - ränteswappar	2023-12-31
Redovisat belopp	1 528 017
Nominellt belopp	62 500 000
Förfallotidpunkt	2025-09-24

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 376 474 313 kronor (378 250 750 kr) och koncernens likvida medel till 191 650 609 kronor (161 707 377 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 941 186 kr (+/- 945 627 kr).

(b) Kreditrisk

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

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar/hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för

varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade hyresgäster.

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

(c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med 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.

Överskottlikviditet i koncernens rörelsedrivande dotterföretag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, tillgängliggörs Koncernens likviditetsutrymme. Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 191,7 mkr (161,7 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 2023	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)	5 657 198	43 243 404	221 714 526	106 078 085	9 287 500	385 980 713	385 980 713
Leasingskulder	475 140	1 461 501	1 680 371	500 200	1 400 000	5 517 212	5 101 853
Derivatinstrument (ränteswappar)	425 156	1 275 469	89 219	-491 500	-7 750	1 290 594	1 528 017
Leverantörsskulder	2 649 067	0	0	0	0	2 649 067	2 649 067
Övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig leasingskuld)	1 868 799	3 509 742	0	0	0	5 378 541	5 378 541
Summa	11 075 360	49 490 116	223 484 116	106 086 785	10 679 750	400 816 127	400 638 191

4.2 Hantering av kapital

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

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

	31 december 2023	31 december 2022
Total upplåning (not 22)	448 388 684	443 858 033
Avgår: likvida medel	-191 650 609	-161 707 377
Nettoskuld	256 738 075	282 150 656
Eget kapital	908 818 252	855 948 373
Totalt kapital	1 165 556 327	1 138 099 029
Nettoskuldsättningsgrad	28,2%	33,0%

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 2023. Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	3 352 500			3 352 500
Onoterade aktier			303 000	303 000
Summa finansiella tillgångar	3 352 500	0	303 000	3 655 500

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
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	5 644 153			5 644 153
Onoterade aktier			303 000	303 000
Summa finansiella tillgångar	5 644 153	0	303 000	5 947 153

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 2023-12-31 och 2022-12-31 bedöms andelarnas värde oförändrade.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2023-01-01 – 2023-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2023-01-01	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 2023-12-31	0	303 000	303 000

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

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	2023	2022
Fastighetsutveckling	264 553 457	164 435 699
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	52 938 649	15 980 002
Övriga intäkter	1 494 333	1 235 396
Summa	318 986 439	181 651 097

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.

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”.

Det jämförbara fastighetsbeståndets växande hyresintäkter förklaras dels av nytecknade hyresavtal, omförhandlingar och hyreshöjningar, men främst av de 15 förvaltningsfastigheter som förvärvades under 2022 vilka först under 2023 genererat hyresintäkter för helåret. I Borås har ett färdigställt projekt om 149 hyresbostäder avyttrats, vilket gett hyresintäkter under den interimförvaltning som föregått frånträdet.

Utveckling Hyresintäkter	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Jämförbart bestånd	52 938 649	27 343 990	80 282 639	15 079 647	20 541 768	35 621 415
Sålda fastigheter	0	3 092 894	3 092 894	300 439	0	300 439
Färdigställda projektfastigheter	0	0	0	599 916	0	599 916
Hyresintäkter	52 938 649	30 436 884	83 375 533	15 980 002	20 541 768	36 521 770

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Kontor	11 119 859	3 937 041	15 056 900	5 327 926	2 187 963	7 515 889
Handel	15 784 709	14 009 893	29 794 601	2 528 966	10 518 905	13 047 871
Bostäder	0	3 092 894	3 092 894	900 355	0	900 355
Övrigt	26 034 081	9 397 058	35 431 139	7 222 754	7 834 900	15 057 654
Hyresintäkter	52 938 649	30 436 884	83 375 533	15 980 002	20 541 768	36 521 770

Av årets totala hyresintäkter om 83 375 533 kronor (36 521 770 kr) ingår variabla hyresintäkter om 1 352 631 kronor (799 977 kr).

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

Kontrakterade framtida hyresintäkter

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

Minimileascavgifter	2023-12-31			2022-12-31		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Inom 1 år	54 194 253	22 687 382	76 881 635	51 159 900	20 615 232	71 775 132
Mellan 1 och 5 år	65 602 494	73 054 212	138 656 706	92 033 997	69 861 218	161 895 215
Mer än 5 år	2 330 693	26 564 754	28 895 447	3 356 879	41 322 343	44 679 222
Summa	122 127 440	122 306 347	244 433 787	146 550 776	131 798 793	278 349 568

Not 8 Ersättningar till anställda, m.m.

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	11 894 650	13 913 913
Sociala avgifter	4 434 880	5 062 541
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 210 930	1 952 782
Summa ersättningar till anställda	18 540 460	20 929 236

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 327 510 (69 294)	1 757 076 (711 573)	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)
Övriga anställda	8 567 140 (442 701)	4 888 734 (1 499 357)	9 689 805 (1 991 500)	5 103 720 (1 440 000)
Koncernen totalt	11 894 650	6 645 810	13 913 913	7 015 323

Antalet anställda på balansdagen	2023	2022
Kvinnor	4	4
Män	9	9
Summa	13	13

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

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	7	7
<i>Varav styrelseledamöter</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Not 9 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	2023	2022
PwC		
– Revisionsuppdraget	1 348 640	1 041 413
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	58 875	61 300
– Skatterådgivning	587 500	735 000
– Övriga tjänster	33 310	592 358
Summa	2 028 325	2 430 071

Not 10 Inkomstskatt

	2023	2022
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-81 384	-901 148
Summa aktuell skatt	-81 384	-901 148
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	284 345	-5 891 617
Summa uppskjuten skatt	284 345	-5 891 617
Inkomstskatt	202 961	-6 792 765

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:

	2023	2022
Resultat före skatt	52 812 907	37 564 969
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	-10 879 459	-7 738 384
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	23 633 383	13 928 131
Ej avdragsgilla kostnader	-11 720 729	-13 604 139
Räntenetto	0	979 209
Schablonränta periodiseringsfond	0	-367
Förändring av underskottsavdrag	-861 171	-190 679
Effekt av ändrad skattesats	0	13 230
Skatt hänförligt till tidigare år	30 937	0
Temporära skillnader	0	-179 767
Skattekostnad	202 961	-6 792 765

Vägd genomsnittlig skattesats var -0,4% för räkenskapsåret 2023 (18,1%).

Järngrinden AB
556645-7221

2024050209943

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 2023:

Namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100
Lilla Bro i Borås Fastighets AB	556821-3689	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Borås	100
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Göteborg	100
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100
Braconierska villan AB	559070-2147	Borås	100
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Falkenberg	100
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås	96
Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Göteborg	96
Fastighets AB Överås	556292-0750	Göteborg	96
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Göteborg	96
Fastighets AB Sandfabriken	556775-3271	Härryda	96
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås	96
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Göteborg	96
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Härryda	96
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Härryda	96
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås	96
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås	96
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Göteborg	96
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Borås	96
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	96
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Borås	96
Projekthus 70 AB	559346-1683	Borås	96
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207-9155	Bollebygd	96
Sjöbolängen i Borås AB	559311-2120	Borås	96
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Borås	96
Nufast AB	556263-6125	Mark	96
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91
Möndalstappen AB	559049-6146	Göteborg	91
Laustea Intressenter AB	559396-6178	Stockholm	78
Varbergsponden AB	559264-2150	Göteborg	73
Igladammen Förvaltning AB	559156-0015	Göteborg	73

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

Under räkenskapsåret 2023 har koncernen förvärvat dotterföretaget Laustea Intressenter AB. Under räkenskapsåret har dotterföretaget Fristad Prästskog AB avyttrats.

Not 12 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2023. 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:

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående andel	241 521 086	264 372 887
Aktieägartillskott	53 405 000	633 333
Återförda aktieägartillskott	-37 289 244	0
Förvärv	25 000	16 318 071
Försäljningar	-108 241	-774 463
Andel av årets resultat efter skatt	20 265 431	5 630 645
Utdelning	0	-44 659 387
Utgående andel	277 819 032	241 521 086

Namn på företag	Säte	Ägarandel %		Karaktären av företagets förbindelse
		2023	2022	
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Sotenäs	50	50	Joint venture
Mark & Exploatering i Borås 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 Kontraktbolag AB	Borås	50	50	Joint venture
JärnSpiran Holding AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Bergdalen AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Tegelbrukstället AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Svenljunga	48	48	Intresseföretag
Laustea AB	Stockholm	38,88	0	Intresseföretag
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	33,33	33,33	Intresseföretag
WBME Holding i Varberg AB	Borås	0	50	Joint venture
AB Kvarteret Ankan 1	Malmö	0	32	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 2	Malmö	0	32	Intresseföretag

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde	
		2023	2022
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	7 558 917	7 418 072
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	3 418 923	3 775 777
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	2 062 666	2 566 772
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	116 633 804	118 175 817
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	46 862 192	47 827 900
CFJ Kontraktbolag AB	Kapitalandelsmetoden	271 754	294 247
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	2 638 704	696 617
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	22 681 118	37 500 851
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 778 342	6 753 464
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Kapitalandelsmetoden	16 512 573	16 261 848
Laustea AB	Kapitalandelsmetoden	52 287 003	0
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	113 035	141 479
WBME Holding i Varberg AB	Kapitalandelsmetoden	0	63 593
AB Kvarteret Ankan 1	Kapitalandelsmetoden	0	17 130
AB Kvarteret Ankan 2	Kapitalandelsmetoden	0	27 519
Andelar i intresseföretag		277 819 032	241 521 086

Åtaganden och eventalförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures

	2023	2022
<i>Åtaganden – joint ventures</i>		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	0	0
<i>Eventalförpliktelser – intresseföretag</i>		
Andel av eventalförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	93 950 530	184 642 295
	93 950 530	184 642 295

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 68 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.

Balansräkning i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Anläggningstillgångar	452 191 476	454 979 647	250 184 956	256 396 001
Omsättningstillgångar	84 147 748	80 575 649	10 094 625	6 961 364
Summa Tillgångar	536 339 224	535 555 296	260 279 581	263 357 365
Långfristiga skulder	249 849 540	257 349 540	116 193 333	119 118 333
Kortfristiga skulder	49 605 617	38 698 260	18 428 589	16 624 632
Avsättningar	3 616 460	3 155 863	31 933 275	31 958 599
Summa Skulder	303 071 617	299 203 663	166 555 197	167 701 564
Nettotillgångar	233 267 607	236 351 633	93 724 384	95 655 801
Avstämning mot redovisade värden:				
Ingående nettotillgångar 1 januari	236 351 633	229 100 128	95 655 801	90 913 585
Förändring aktieägartillskott	0	0	0	0
Resultat för perioden	-3 084 026	7 251 505	-1 931 416	4 742 216
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	233 267 607	236 351 633	93 724 384	95 655 801
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	116 633 804	118 175 817	46 862 192	47 827 900
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	116 633 804	118 175 817	46 862 192	47 827 900
Totalresultat i sammandrag				
	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	35 553 823	25 124 212	20 145 703	15 240 853
Rörelsekostnader	-12 221 754	-9 980 055	-4 927 063	-5 596 278
Driftnetto	23 332 069	15 144 157	15 218 640	9 644 575
Administrationskostnader	-719 521	-1 282 838	-801 056	-399 201
Rörelseresultat	22 612 548	13 861 319	14 417 584	9 245 374
Värdetförändring fastighet	-10 100 635	-7 059 471	-8 541 123	412 780
Finansiella kostnader	-14 702 349	2 616 586	-7 101 438	-3 318 501
Resultat för perioden	-2 190 436	9 418 434	-1 224 977	6 339 653
Skatt och uppskjuten skatt	-893 590	-2 166 929	-706 439	-1 597 437
Summa resultat	-3 084 026	7 251 505	-1 931 416	4 742 216

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.

	2023	2022
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	114 323 036	75 517 369
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	16 014 234	-366 216
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	16 014 234	-366 216

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 "Värddeförändringar helägda förvaltningsfastigheter". Förändringar i delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde ingår i "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures".

Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2023-12-31 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 ingår i förekommande fall även byggrätter där avsikten är att uppföra nya och/eller utveckla befintliga förvaltningsfastigheter. Potentiella byggrätter som förutsätter ett alternativt nyttjande av fastigheten (exempelvis byggrätter som fordrar rivning av befintlig kassaflödesgenererande byggnad) är dock inte separat externvärderade utan upptas till sitt bedömda marknadsvärde utifrån fastighetens befintliga användning. Av nedanstående tabell framgår förändringen av de helägda förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	726 010 000	162 510 062
Förvärv av fastigheter	0	523 798 810
Investeringar i befintliga fastigheter	4 408 603	6 035 699
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	786 605	0
Justering av förvärv	495 743	0
Värddeförändring netto	-8 010 951	33 665 429
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	723 690 000	726 010 000
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	380 400 000	381 050 000
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	1 104 090 000	1 107 060 000

Anläggningsstillgångar som ställts som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 389 693 000 kronor (378 056 500 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 2023-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.

Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten

	2023	2022
Hysesintäkter	80 282 639	36 521 770
<i>Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>52 938 649</i>	<i>15 980 002</i>
Fastighetskostnader	-20 267 448	-13 112 058
<i>Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>-12 636 056</i>	<i>-3 402 301</i>
Driftöverskott	60 015 191	23 409 712
<i>Överskottsgrad</i>	<i>75%</i>	<i>64%</i>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4 235 209	-1 982 738
Rörelseresultat	55 779 982	21 426 974
Finansnetto	-28 742 477	-9 196 941
Förvaltningsresultat	27 037 505	12 230 033
Värdetförändringar	-14 967 956	30 192 083
<i>Varav värdetförändringar från helägda förvaltningsfastigheter</i>	<i>-8 010 951</i>	<i>33 665 429</i>
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	12 069 549	42 422 116

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

Beräkning av verkligt värde

Värderingsmetod

Värdering av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter har utförts av externt värderingsföretag. Newsec Advice AB har likt tidigare år anlåtits 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 2023-12-31.

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde

	Viktat medelvärde
Hysesintäkter kr/kvm	1 724
Vakans	5,2%
Fastighetskostnader kr/kvm	358

Väsentliga antaganden värderingsmodellen

	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,8% - 7,7%	6,3%
Diskonteringsränta	7,9% - 9,8%	8,4%

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-51 400 000 / +60 600 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-51 500 000 / +54 600 000
Marknadshyra	+/- 5%	+68 600 000 / -68 600 000
Långsiktig vakans	+/- 5%	-48 800 000 / +48 800 000

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.

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	Vindkraftverk
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
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	4 323 936	18 857 469
Årets anskaffningar	80 000	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-474 547	-1 205 550
Årets nedskrivningar	0	-4 000 000
Utgående redovisat värde	3 929 389	13 651 919
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	7 760 368	46 138 750
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-3 830 980	-32 486 831
Redovisat värde	3 929 389	13 651 919

Not 15 Nyproduktionsprojekt

2022	Exploaterings- fastigheter	Pågående projekt	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
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	0	0
Avyttringar	0	0	0	0
Akkumulerade 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
2023	Exploaterings- fastigheter	Pågående projekt	Andelar i bostadsrätts- föreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239
Investeringar	1 800 000	98 636 460	3 375 000	103 811 460
Avyttringar	-22 729 025	-219 690 975	0	-242 420 000
Omklassificeringar	3 800 000	0	0	3 800 000
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2023	89 457 733	45 967 966	3 500 000	138 925 699
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	0	0
Avyttringar	0	0	0	0
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	0	0	0	0
Restvärde vid årets början	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239
Restvärde vid årets slut	89 457 733	45 967 966	3 500 000	138 925 699

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående projekt ingår per 2023-12-31 bland annat nedlagda kostnader i Brf Ejdern i Kinna om 39 136 375 kr (14 126 816 kr). Avyttringar under året avser hyresrättsprojektet Fristad Prästskog i Fristad och bostadsrättsprojektet Brf Nivå i Borås.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter ”i lager”, vilka vid bokslutstillfället 2023-12-31 uppgår till 2 st till ett värde av 3 500 000 kr (1 st, 125 000 kr).

Not 16 Finansiella instrument per kategori

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	24 682 792
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	197 921 060

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
Upplupna kostnader	0	6 038 545
Övriga kortfristiga skulder	0	18 471 656
Summa	0	611 585 475

2023-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 655 500	0
Kundfordringar	0	2 920 589
Fordringar hos intresseföretag	0	35 866 014
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 461 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 599 855
Likvida medel	0	191 650 609
Summa	3 655 500	233 498 605

2023-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	2 649 067
Skulder till kreditinstitut	0	385 980 713
Byggnadskreditiv	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	65 663 167
Förskott från kunder	0	6 625 000
Skulder till intresseföretag	0	0
Upplupna kostnader	0	5 553 865
Övriga kortfristiga skulder	0	7 225 199
Summa	0	473 697 011

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1 599 855	1 990 020
Totalt	1 599 855	1 990 020

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 021 690	7 304 771
Upplupna räntekostnader	308 971	794 591
Upplupna löner och sociala kostnader	2 983 279	2 890 790
Övriga upplupna kostnader	2 261 615	2 353 164
Totalt	18 575 555	13 343 316

Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	191 650 609	161 707 377
Totalt	191 650 609	161 707 377

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 2023 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr. Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 21 Uppskjutna inkomstskatt

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

Uppskjutna skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Per 1 januari	14 821 371	8 373 306
Redovisat i resultaträkningen	-284 345	5 891 617
Genom förvärv	0	556 447
Genom avyttring	0	0
Uppskjutna skatteskulder UB	14 537 027	14 821 371
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder:		
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	14 537 027	14 821 371
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	0	0

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

Uppskjutna skattefordringar	2023-12-31	2022-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 044
Redovisat i årets resultat	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	5 229 044	5 229 044
	2023-12-31	2022-12-31
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 165 109 318 kronor per den 31 december 2023 (153 729 454 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	363 041 903	230 464 716
Övriga räntebärande skulder	62 407 971	61 857 283
Skulder till ägarna	0	0
Summa långfristig upplåning	425 449 874	292 321 999
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	22 938 810	151 536 034
Övriga räntebärande skulder	0	0
Skulder till ägarna	0	0
Summa kortfristig upplåning	22 938 810	151 536 034
Summa upplåning	448 388 684	443 858 033

Byggnadskreditiv

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
Projekt	2023-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2023-12-31
Fristad Prästskog HR	100 000 000	196 932	-100 196 932	0
Brf Nivå	34 664 917	11 916 399	-46 581 316	0
Summa Byggnadskreditiv	134 664 917	12 113 331	-146 778 248	0

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	389 693 000	378 056 500
Aktier i dotterföretag	306 477 722	342 460 387
Aktier i intresseföretag	116 633 804	118 175 817
Totalt	812 804 526	838 692 704
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	20 247 930	22 199 930
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB	19 100 000	154 642 365
Begränsad borgen för Laustea Fastighets AB	46 802 600	0
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Totalt	97 650 530	188 342 295

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:

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontor	2 469 791	3 704 687
Fordon	920 524	846 925
Markarrende vindkraftverk	1 914 464	2 034 118
Summa	5 304 779	6 585 730
Leasingskulder		
Långfristiga	3 255 195	4 608 176
Kortfristiga	1 846 658	1 778 900
Summa	5 101 853	6 387 076

Redovisade belopp i resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderätter		
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-613 209	-629 431
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-123 042	-132 280
Summa	-2 090 801	-2 116 261

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 089 tkr under 2023, och 2 079 tkr under 2022.

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:	2023	2022
Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster	0	0
Summa	0	0
Köp av tjänster		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	308 089	419 696
Summa	308 089	419 696
Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster		
	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående:		
	0	0
Skulder till närstående:		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	19 238	35 875
Summa	19 238	35 875
Lån från närstående		
	2023-12-31	2022-12-31
Lån från Kopparåsen Invest AB		
Vid årets början	5 277 534	1 756 310
Lån som upptagits under året	0	3 412 499
Amorterade belopp	-9 335	0
Ombokat till aktieägartillskott	-68 669	0
Räntekostnader	272 000	108 725
Utbetald ränta	0	0
Vid årets slut	5 471 530	5 277 534
Andra transaktioner		
	2023-12-31	2022-12-31
Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag	0	4 445 000
Summa	0	4 445 000

Not 26 Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Befintliga förvaltningsfastigheter, orealiserad	-8 010 951	-6 957 005	-14 967 956	-1 551 001	-3 473 346	-5 024 347
Nyförvärvade förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	0	35 216 430	0	35 216 430
Förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	0	0	0	0	0	0
Summa värdeförändringar	-8 010 951	-6 957 005	-14 967 956	33 665 429	-3 473 346	30 192 083

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

	2023	2022
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	19 883 260	-514 711
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	-1 361 305	5 710 093
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	18 521 955	5 195 382

Not 28 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2022-12-31
				Förvärv /avyttring	Omklassificering	Avsättningar	
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

Järngrinden AB
556645-7221

2024050209957

	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2023-12-31
				Förvärv /avyttring	Omklassificering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	230 464 716	113 060 901	-22 176 858	27 781 112	13 912 032	0	363 041 903
Byggnadskreditiv	134 664 917	12 113 331	0	-146 778 248	0	0	0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	64 449 374	1 060 101	0	0	153 692	0	65 663 167
Summa	429 579 007	126 234 333	-22 176 858	-118 997 136	14 065 724	0	428 705 070
Kortfristiga räntebärande skulder	151 536 034	0	-117 821 034	0	-10 776 190	0	22 938 810
Summa	151 536 034	0	-117 821 034	0	-10 776 190	0	22 938 810

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avskrivningar	1 680 097	1 810 924
Nedskrivningar	4 000 000	0
Realisationsresultat	-56 192 785	-21 891 286
Förändring lång leasingkulld	0	-1 419 076
Totalt	-50 512 688	-21 499 438

Not 30 Finansnetto

	2023	2022
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	2 801 408	369 366
Övriga ränteintäkter	4 974 754	792 802
Summa	7 776 162	1 162 168
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-19 184 716	-1 817 693
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, intresseföretag	-189 586	-60 902
Övriga räntekostnader	-1 982 441	-541 723
Räntekostnader, leasing	-123 042	-132 280
Summa	-21 479 785	-2 552 598
Finansnetto	-13 703 623	-1 390 430

Moderbolaget noter

Not 31 Ersättningar till anställda m.m.

Ersättningar till anställda	2023	2022
Löner och andra ersättningar	4 513 105	6 034 508
Sociala avgifter	1 450 085	1 991 816
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 331 719	1 117 695
Summa	7 294 909	9 144 019

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 327 510 (69 294)	1 757 076 (711 573)	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)
Övriga anställda	1 185 595 (185 815)	1 024 728 (620 146)	1 810 400 (854 000)	1 197 908 (604 913)
Koncernen totalt	4 513 105	2 781 804	6 034 508	3 109 511

Antalet anställda på balansdagen	2023	2022
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare framgår av tabellen nedan:

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	7	7
<i>Varav styrelseledamöter</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Not 32 Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
PwC		
– Revisionsuppdraget	162 500	162 125
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5 625	22 500
– Övriga tjänster	0	7 500
Summa	168 125	192 125

Not 33 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2023	2022
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:

	2023	2022
Resultat före skatt	62 768 219	44 881 319
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	-12 930 253	-9 245 552
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktig utdelning	0	9 270 000
Ej skattepliktiga intäkter	7 261 935	10 619
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-72 225	-91 925
Räntenetto	5 741 832	1 525 388
Förändring av underskottsavdrag	-1 288	-1 468 531
Summa redovisad skatt	0	0

Not 34 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000
Förvärv av dotterföretag	0	0
Avyttringar	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 780 000	7 780 000
Förvärv av intresseföretag	0	0
Avyttringar	0	0
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.

Not 36 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Förvärv	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450
Återförd nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-390 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-9 663 450	-9 273 450
Redovisat värde vid årets slut	5 448 000	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	0	390 000
InkInvest AB	278 000	278 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000
Summa	5 448 000	5 838 000

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 3 655 500 kr (5 947 153 kr). I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

Not 37 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	89 646 200	95 263 656
Totalt	89 646 200	95 263 656

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

Not 39 Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 20 i koncernredovisningen.

Järngrinden AB
556645-7221

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 2023 avseende kontorsomkostnader 537 185 kr (538 725 kr). Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2023 (0 kr).

Fordringar och skulder vid årets slut

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	397 972 810	354 392 940
Järngrinden Projektutveckling AB	138 550 148	113 773 847
Skulder till närstående:		
Järngrinden AB har inga skulder till närstående vid årets slut.	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

	2023-12-31	2022-12-31
Anticiperad utdelning	35 250 000	45 000 000
Totalt	35 250 000	45 000 000

Not 42 Finansnetto

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	25 602 171	7 625 753
Ränteintäkter, intresseföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	2 369 594	380 415
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	27 971 765	8 006 168
Räntekostnader, banklån	0	0
Övriga finansiella kostnader	-38 004	-28 050
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-38 004	-28 050
Finansnetto	27 933 761	7 978 118

Not 43 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Generell borgen för dotterföretag	118 703 750	111 757 455
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Generell borgen för intresseföretag	78 550 530	169 242 295
Totalt	197 254 280	280 999 750

Not 44 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterföretag	185 900 000	185 900 000
Totalt	185 900 000	185 900 000

Not 45 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	17 317 700	22 000 000
Lämnade koncernbidrag	-9 063 700	-18 000 000
Totalt	8 254 000	4 000 000

Not 46 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	947 088	932 324
Totalt	1 009 588	994 824

Not 47 Händelser efter balansdagen

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

Järngrinden AB
556645-7221

2024050209963

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-04-26 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

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 2023.

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 2023 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 2023 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 och koncernen.

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.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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, eller
- 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 revisionsred 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

2024050209967

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 14:18:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ

Datum

Paul Schultz

Auktoriserad revisor

Leveranskänal: E-post

2024050209968