ÅRSREDOVISNING 2018

JÄRN TORGET

Omslag: 3D-rendering Studio Superb.
Alba, Västerled, Bromma.

JÄRN TORGET

Årsredovisning 2018, Järntorget Byggintressenter AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter		**5**
Förvaltningsberättelse		6
Femårsöversikt		10
Koncernens resultaträkning		12
Koncernens rapport över toaltresultat		12
Koncernens balansräkning		13
Koncernens förändring i eget kapital		15
Koncernens kassaflödesanalys		16
Moderbolagets resultaträkning		17
Moderbolagets rapport över totalresultat		17
Moderbolagets balansräkning		18
Moderbolagets förändring i eget kapital		19
Moderbolagets kassaflödesanalys		20
Inledande noter		**21**
Allmän information	Not 1	22
Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	Not 2	22
Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper	Not 3	27
Noter resultaträkning		**28**
Nettoomsättning	Not 4	29
Anställda och ersättningar	Not 5	29
Ersättning till revisorer	Not 6	30
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 7	30
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	Not 8	31
Finansiella intäkter	Not 9	31
Finansiella kostnader	Not 10	31
Bokslutsdispositioner	Not 11	31
Inkomstskatt	Not 12	31
Noter balansräkning		**34**
Förbättringsutgifter på annans fastighet och inventarier	Not 13	35
Andelar i koncernföretag	Not 14	35
Andelar i intresseföretag	Not 15	37
Exploateringsfastigheter	Not 16	39
Upparbetade ej fakturerade intäkter	Not 17	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	40
Finansiella instrument per kategori	Not 19	40
Övriga långfristiga fordringar	Not 20	41
Kundfordringar	Not 21	41
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Not 22	41
Likvida medel	Not 23	42
Upplåning och finansiell riskhantering	Not 24	42
Fakturerad ej upparbetad intäkt	Not 25	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	43
Ställda säkerheter	Not 27	44
Eventualförpliktelser	Not 28	44
Upplysningar om närstående	Not 29	44
Eget kapital	Not 30	45
Avvecklad verksamhet	Not 31	45
Noter kassaflödesanalys och övriga noter		**47**
Kassaflöde	Not 32	48
Obeskattade reserver	Not 33	48
Innehav utan bestämmande inflytande	Not 34	49
Väsentliga händelser efter balansdagen	Not 35	49
Förslag till vinstdisposition	Not 36	50
Styrelsens undertecknande		**51**
Revisionsberättelse		**52**
Definitioner och ordlista		**56**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen i Järntorget Byggintressenter AB (publ), org nr 556501-2522, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018–01–01 till 2018–12–31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser det föregående förkortade räkenskapsåret som omfattade 2017-05-01 till 2017-12-31. Belopp anges i tusental svenska kronor (Tkr) om inget annat anges.

KONCERNENS VERKSAMHET

Järntorgets övergripande målsättning är att vara en värdeskapande stadsbyggare och genom långsiktighet skapa hållbara och smarta lösningar för individ och samhälle. Järntorgets kärnverksamhet är bostadsutveckling hela vägen från markförvärv till överlämning av färdiga bostäder till våra kunder. Huvuddelen av verksamheten avser nyproduktion av flerfamiljshus och småhus för upplåtelse som bostadsrätter, men Järntorget utvecklar även hyresrätts- och studentbostadsfastigheter för egen eller annan ägares förvaltning. Verksamheten bedrivs under två varumärken — Järntorget och Abacus — där Abacus har en något högre premiumgrad. Därutöver bedriver Järntorget modultillverkning i trä för bostäder via dotterbolaget BoModul i Bodafors AB beläget i Bodafors, Småland.

ORGANISATION

Järntorget är idag verksamt i Storstockholm och i Uppsala. Huvudkontoret är beläget i Sundbyberg. Organisatoriskt hanteras bostadsutvecklingen inom fyra enheter i bolaget:

FÖRVÄRV/PLANARBETE

Förvärv/planarbete har i uppdrag att optimera vår byggrättsportfölj med en väl avvägd sammansättning av attraktiva byggrätter. Våra affärsutvecklare ansvarar för att säkerställa att portföljen löpande kompletteras och utvecklas för att lägga grunden till lönsam tillväxt på stabil grund. Vi har idag närmare 4 000 byggrätter i olika skeden.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling utvecklar med helhetsansvar våra bostadsprojekt inom verksamhetens kategorier såsom bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter eller studentbostäder. Varje projekt utformas och optimeras efter sina unika förutsättningar.

PRODUKTION

Produktion bedriver byggverksamhet på uppdrag av projektutvecklingen. Produktion är i sin tur indelad i två enheter; dels en enhet som upphandlar produktionen via externa leverantörer, dels en enhet som tillverkar moduler i trä via den egna fabriken i Bodafors genom BoModul i Bodafors AB. Järntorgetkoncernen förvärvade under året ytterligare 40 procent av aktierna i Bomodul i Bodafors AB som därefter är dotterbolag genom ett 80 procentigt innehav i bolaget.

FASTIGHET

Fastighet förvaltar hyresrättsfastigheter, studentbostäder samt förvärvade kommersiella fastigheter och industrifastigheter som i de flesta fall planeras att omvandlas till bostäder.

Som stöd för affärsverksamheten finns koncerngemensamma stödfunktioner i form av Ekonomi, Kommunikation/Marknad/IT och HR.

MARKNADSUTVECKLING

Under slutet av 2017 och framförallt 2018 har marknadsförutsättningarna för bostadsutvecklingsbranschen förändrats markant. Försäljningstiderna är längre och det har också blivit betydligt svårare att ”sälja på ritning”, dvs att teckna förhandsavtal innan produktionsstart eller långt före ett projekts färdigställande. Även bankernas krav och syn på egenfinansiering och andel förhandstecknade avtal innan produktionsstart för att bevilja finansiering har förändrats under året. Detta innebär utmaningar i att få till genomförbara projekt och därmed kunna produktionsstarta när hela den gängse affärsmodellen förändras så radikalt.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att hitta lösningar på detta genom att bland annat använda parallella spår med olika upplåtelseformer för att i senare skede kunna avgöra vilket som är mest gångbart på marknaden.

PÅGÅENDE BRF-PROJEKT	Totalt bostäder	Sålda bostäder 2018-12-31	Sålda bostäder 2017-12-31	Sålda bostäder under året
Omnia, Ursvik	167	152	54	98
Mandelpilen, Uppsala	111	80	0	80
Tollare 2:49, Nacka	69	59	0	59
Summa	**347**	**291**	**54**	**237**

HYRESRÄTTER I EGEN REGI	
Studentbostäder i Gubbängen	304
Totalt	**651**

Under 2018 har totalt fyra (tre) projekt motsvarande 195 (270) bostäder färdigställts. I färdigställda projekt har 11 bostäder sålts under året. Vid årsskiftet återstår 6 stycken bostäder i eget lager.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Under räkenskapsåret uppgick antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande avtal till 248 (91). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 304 (131) där samtliga avser studentlägenheter i Stockholm. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 651 (542) varav 347 avser bostadsrättsprojekt och 304 avser studentlägenheter.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Under året har inga nya byggrätter tillkommit. Dock har Järntorget tecknat tomträttsavtal avseende byggnation av studentbostäder på Östermalm, Stockholm samt tillträtt mark i Traneberg, Stockholm avseende ett kommande bostadsrättsprojekt.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick under räkenskapsåret till 991,0 Mkr (636,5). Resultatet under året får anses som god mot bakgrund av att flera projekt har prissänkts som en följd av anpassningen till det rådande marknadsläget. Bruttovinsten har också belastats med hela den förväntade förlusten i ett projekt och med en kostnadsförd momsfordran efter avslag från Skatteverket avseende tidigare års projekt. Sammanlagt uppgår dessa poster till totalt 63 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 99,3 Mkr (159,2). Rörelsemarginalen uppgick till 10,0 procent (25,0). Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -2,1 Mkr (0,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 99,2 Mkr (155,4). Den effektiva skattesatsen var -2,1 procent för perioden (5,6 procent).

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2018 uppgick till 2 492,6 Mkr (2 521,4). Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 979,2 Mkr (1 089,9).

Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 538,1 Mkr (1 461,2), med en soliditet på 61,7 procent (57,9). Räntebärande finansiella skulder uppgick till 385,9 Mkr (91,9). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för räkenskapsåret till 202,7 Mkr (224,9). Kassaflödet har påverkats positivt av inflyttningar i flera projekt, samtidigt som förvärven under perioden varit begränsade. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -8,7 Mkr (5,4). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 266,9 Mkr (-108,4), varav -21,6 Mkr avser utbetald utdelning och resterande avser främst upplåning i pågående produktioner. Årets kassaflöde var 460,8 Mkr (121,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 859,9 Mkr (399,1). Därutöver finns kortfristiga placeringar på 117,2 Mkr (119,4) som kan omsättas till likvida medel om behov uppkommer. Den fortsatt goda likviditeten, i kombination med den höga soliditeten, säkerställer en stabil finansiell ställning.

SÄSONGSVARIATIONER

Järntorgets verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan större projekt påverka intäkter och resultat i enskilda kvartal beroende på när projekten produktionsstartas, försäljs respektive färdigställs.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under räkenskapsåret till 28,3 Mkr (14,7) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –7,1 Mkr (–4,1) och årets resultat till 2,5 Mkr (504,9). Moderbolagets tillgångar uppgick per den 31 december 2018 till 1 822,6 Mkr (1 901,5).

Omsättningstillgångarna uppgick till 1 654,4 Mkr (1 814,3) och består i huvudsak av koncernintern fordran på dotterbolag samt likvida medel. Kassa och bank uppgick vid årets slut till 807,0 Mkr (286,6). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 776,9 Mkr (1 796,0). Kontantutdelning har under året lämnats till aktieägarna om totalt 21,6 Mkr (160,8).

RISKER OCH OSÄKERHETER

Som bostadsutvecklare måste Järntorget hantera såväl externa som interna risker. Detta sker genom ett regelbundet och strukturerat riskarbete med god kontroll i varje del av verksamheten för att identifiera såväl finansiella som icke finansiella risker. Ansvaret för den löpande hanteringen är delegerat i organisationen och hanteras till största delen på den nivå där riskerna förekommer. För särskilt väsentliga riskområden krävs dock att beslut fattas högre upp i organisationen, utifrån angivna beslutsregler.

Riskerna kan kategoriseras i tre huvudgrupper utifrån deras olika karaktär, vilket också innebär att de ska hanteras på olika sätt:

- Omvärldsrisker, såsom risk för försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan
- Operativa risker, såsom pris- och projektrisker
- Finansiella risker, såsom risker relaterat till bolagets likviditet och lånefinansiering

Målet med riskhanteringen är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument finns i not 19, och en beskrivning av den finansiella riskhanteringen i not 24.

MILJÖ

Järntorget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Järntorget kan ha hyresgäster på vissa utvecklingsfastigheter som bedriver sådan verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Enligt miljöbalken kan den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ha ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta denna efterbehandling kan den som äger fastigheten vara ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Järntorget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i byggnad, mark, vattenområden eller grundvatten. Även förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Järntorget belastas av ökade kostnader för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är en central och betydelsefull del i Järntorgets verksamhet samt en viktig förutsättning för att uppnå den övergripande målsättningen: Att vara en värdeskapande stadsbyggare och genom långsiktighet skapa hållbara och smarta lösningar för individ och samhälle.

Under 2018 har Järntorget påbörjat en formalisering av koncernens hållbarhetsarbete. En väsentlig händelse under året var genomförandet av en extern genomlysning av bolagets arbete med personalfrågor, något som resulterat i att HR nu har en tydlig roll i organisationen samt i en uppdatering av personalhandboken med tillhörande policys. En miljöpolicy har tagits fram under 2018 och implementeras under 2019. I denna klargörs att miljövärden ska vara grundläggande i likhet med estetiska, funktionella och ekonomiska värden.

Under 2018 tillsatte Järntorget en ny VD och för koncernen pågår nu en uppdatering av den övergripande affärsplanen och strategin, där hållbarhet ingår som en naturlig och integrerad del. Som ett led i detta har Järntorget i början av 2019 påbörjat arbetet med att identifiera och validera bolagets väsentliga områden inom hållbarhet. Affärsetik & antikorruption, Arbetsmiljö & jämställdhet, Miljö & energieffektivitet samt en Hållbar leverantörskedja är samtliga prioriterade områden för vilka Järntorget under 2019 kommer att arbeta fram mål, handlingsplaner, aktiviteter och uppföljningsprogram.

Från och med räkenskapsåret 2019 planerar Järntorget att avge en årlig hållbarhetsrapport tillsammans med den ordinarie årsredovisningen.

BOLAGSSTYRNING

Styrelsen skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sex ledamöter och inga suppleanter. Styrelsens representanter väljs genom val på årsstämma i bolaget och deras respektive förordnande löper ut, i enlighet med vad som stadgas i lag, vid utgången av nästkommande årsstämma i bolaget.

Årsstämman 2018 hölls den 1 juni 2018 i bolagets lokaler. På stämman var 25 aktieägare närvarade vilka representerade 99,4 procent av rösterna. Vid stämman utsågs Per Schönning, Eje Schönning, Anders Ågren, Torsten Josephson samt Kjell Jansson till styrelsens ledamöter.

Styrelsen tillsätter verkställande direktören. Den 8 november tillträdde Fredrik Arpe som ny VD för Järntorget. Han efterträdde Eje Schönning som var tf VD efter att tidigare VD Martin Arkad slutat i mars 2018.

Styrelsen skall årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämma. Därutöver skall styrelsen sammanträda vid behov. Vid det konstituerande sammanträdet skall bland annat styrelsens ordförande utses om detta inte gjorts av årsstämman, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning gås igenom och fastställas. Styrelsen utsåg Per Schönning till ordförande.

På bolagets styrelsemöten behandlas normalt bolagets finansiella situation samt frågor av större ekonomisk eller principiell betydelse eller annan större betydelse för bolaget. Verkställande direktör redogör löpande för affärsläget och strategiska frågeställningar. Styrelsen är enligt styrelsens arbetsordning beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande. Järntorgets styrelse har under året sammanträtt 11 gånger.

Styrelsen har dessutom utsett ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott.

Revisionsutskottet har sammanträtt fyra gånger under året i samband med att kvartalsboksluten ska fastställas. Vid två tillfällen har även bolagets revisor närvarat vid mötena. I revisionsutskottet ingår Kjell Jansson och Torsten Josephson med Kjell Jansson som ordförande.

Ersättningsutskottet har sammanträtt en gång under året. I ersättningsutskottet ingår styrelsens ordförande Per Schönning och Torsten Josephson.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Järntorget hade per 31 december 2018 35 aktieägare och totalt antal aktier var 538 766 stycken. Bolagets fem största aktieägare var följande (kapital och röster):

ÄGAREANDEL

Familjen Schönning gm Dammskogen Förvaltnings AB	64,2 %
Tomas Andersson	11,2 %
Pierre Sandström gm bolag	11,2 %
Martin Arkad gm bolag	6,9 %
Bengt Jansson	2,2 %
Totalt	**95,7 %**

SUBSTANSVÄRDE

Järntorgets substansvärde uppgick till 1 537,1 Mkr motsvarande 2 853 kronor per aktie.

MEDARBETARE

Antal anställda i Järntorget var vid periodens utgång 76 (65). Andelen kvinnor var 28 (32) procent. Ytterligare information om anställda och ersättningar finns i not 5.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande hade 40 av 56 osålda lägenheter sålts i pågående BRF-projekt samt 4 av 6 bostäder i eget lager.

FRAMTIDSUTVECKLING

Järntorget har stabila finanser och i många avseende en attraktiv byggrättsportfölj. Koncernen planerar att produktionsstarta ett antal utvalda projekt under det kommande året där vi finner förutsättningarna vara mest gynnsam givet marknadsläget. Mot bakgrund av det senaste årets marknadsutveckling och strukturförändring är volymerna ytterst beroende av hur marknaden totalt sett fortsätter att utvecklas.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	16 380 590
Balanserade vinstmedel	1 750 643 859
Årets resultat	2 495 969
	1 769 520 418

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följandet (kr):

Utdelas till aktieägare	30 170 896
Balanseras i ny räkning	1 739 349 522
	1 769 520 418

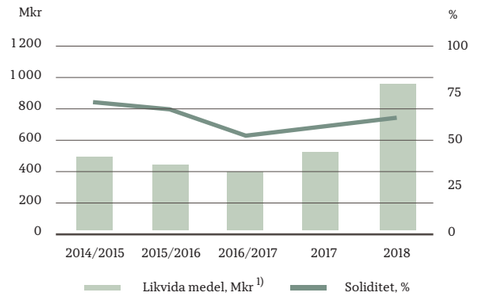
Styrelsen för Järntorget Byggintressenter AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2019 fattar beslut om vinstutdelning med 56,00 kronor per aktie, sammanlagt 30 170 896 kronor. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndag den 27 maj 2019. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg fredagen den 31 maj 2019. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning, risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

FEMÅRSÖVERSIKT

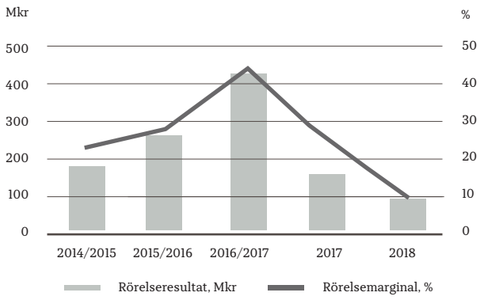
Mkr	2018	2017 (8 mån)	2016/2017	2015/2016	2014/2015
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Nettoomsättning	991,0	636,5	980,7	940,0	795,4
Kostnader för produktion och förvaltning	-827,1	-442,6	-606,7	-643,8	-587,3
Bruttoresultat	**163,9**	**193,9**	**374,0**	**296,2**	**208,1**
Administrationskostnader	-64,9	-34,7	-40,1	-37,0	-24,9
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-	91,2	-	-
Övriga intäkter	0,3	-	1,1	1,1	0,8
Rörelseresultat	**99,3**	**159,2**	**426,2**	**260,3**	**184,0**
Finansiella intäkter och kostnader	-2,1	0,8	4,8	-32,5	9,7
Resultat före skatt	**97,2**	**160,0**	**431,0**	**227,8**	**193,7**
Skatt	2,0	-8,1	-4,6	-32,7	-0,5
Resultat från kvarvarande verksamhet	**99,2**	**151,9**	**426,4**	**195,1**	**193,2**
Resultat från avvecklad verksamhet	-	3,6	71,3	60,2	-
Periodens resultat	**99,2**	**155,5**	**497,7**	**255,3**	**193,2**
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Materiella anläggningstillgångar	8,9	6,7	6,2	524,0	425,7
Finansiella anläggningstillgångar	13,2	13,5	21,2	23,7	21,6
Summa anläggningstillgångar	**22,1**	**20,2**	**27,4**	**547,7**	**447,3**
Exploateringsfastigheter	979,2	1 089,9	795,7	554,4	237,9
Andelar i bostadsrättsföreningar	94,4	-	10,2	-	3,2
Övriga kortfristiga fordringar	419,8	892,9	1 419,4	434,7	382,2
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	117,2	119,3	120,1	142,9	307,8
Likvida medel	859,9	399,1	277,3	308,1	186,1
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	594	-	-
Summa omsättningstilllgångar	**2 470,5**	**2 501,2**	**3 216,9**	**1 440,1**	**1 117,2**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 492,6**	**2 521,4**	**3 244,3**	**1 987,8**	**1 564,5**
Eget kapital	**1 538,1**	**1 461,2**	**1 731,4**	**1 319,5**	**1 095,9**
Långfristiga räntebärande skulder	40,7	38,8	38,1	83,3	197,9
Övriga långfristiga skulder	27,8	29,1	22,2	114,8	69,9
Summa långfristiga skulder	**68,5**	**67,9**	**60,3**	**198,1**	**267,8**
Räntebärande skulder	369,1	79,9	74,7	256,0	11,5
Övriga kortfristiga skulder	516,9	912,4	1 046,8	214,2	189,3
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	-	-	331	-	-
Summa kortfristiga skulder	**886,0**	**992,3**	**1 452,6**	**470,2**	**200,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 492,6**	**2 521,4**	**3 244,3**	**1 987,8**	**1 564,5**

Mkr	2018	2017 (8 mån)	2016/2017	2015/2016	2014/2015
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202,7	224,9	44,6	-14,8	362,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8,7	5,3	23,1	95,2	-270,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266,9	-108,4	-98,6	41,6	-0,1
Periodens kassaflöde	**460,9**	**121,8**	**-30,9**	**122,0**	**92,1**
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal	10,0%	25,0%	43,5%	27,7%	23,1%
Avkastning på eget kapital	6,5%	9,8%	28,0%	21,1%	20,5%
Soliditet	61,7%	57,9%	52,8%	66,4%	70,0%
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal	80	69	74	78	73
Antal anställda vid periodens utgång	76	65	73	70	72
- varav kvinnor	21	21	18	18	18

FINANSIELL STÄLLNING



RESULTATUTVECKLING



1) Inklusive finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2018	2017 (8 mån)
Nettoomsättning	4	991 046	636 476
Kostnader för produktion och förvaltning		-827 128	-442 554
Bruttoresultat		**163 918**	**193 922**
Administrationskostnader	5, 6	-64 932	-34 709
Övriga intäkter		320	-
Rörelseresultat		**99 306**	**159 213**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	8	-4	-277
Resultat vid avyttring av aktier och värdepapper		-23	-
Finansiella intäkter	9	1 028	1 441
Finansiella kostnader	10	-1 040	-1 840
Orealiserade värdeförändringar i finansiella tillgångar	22	-2 070	1 430
Summa finansiella poster		**-2 109**	**754**
Resultat före skatt		**97 197**	**159 967**
Skatt	12	2 038	-8 132
Resultat från kvarvarande verksamhet		**99 235**	**151 835**
Resultat från avvecklad verksamhet	31	-	3 606
Periodens resultat		**99 235**	**155 441**
RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare		97 777	155 443
Innehav utan bestämmande inflytande	34	1 458	-2
Periodens resultat		**99 235**	**155 441**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	2018	2017 (8 mån)
Periodens resultat	99 235	155 441
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**99 235**	**155 441**
TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL		
Moderbolagets ägare	97 777	155 443
Innehav utan bestämmande inflytande	1 458	-2
Summa	**99 235**	**155 441**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	1 105	-
Inventarier	13	7 803	6 699
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 908**	**6 699**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	15	10 729	12 560
Andelar i bostadsrättsföreningar		1 169	538
Uppskjuten skattefordran	12	311	369
Övriga långfristiga fordringar	20	1 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**13 209**	**13 467**
Summa anläggningstillgångar		**22 117**	**20 166**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	19		
Exploateringsfastigheter	16	979 241	1 089 894
Andelar i bostadsrättsföreningar		94 433	-
Varulager		6 089	-
Kundfordringar	21	8 144	5 678
Fordringar på koncernbolag		-	841
Fordringar på intressebolag	29	23 559	39 531
Upparbetade ej fakturerade intäkter	17	-	101 273
Skattefordran		12 364	6 101
Övriga fordringar	19	364 250	731 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 275	8 211
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	117 205	119 421
Likvida medel	23	859 902	399 063
Summa omsättningstilllgångar		**2 470 462**	**2 501 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 492 579**	**2 521 400**

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	30	5 388	5 388
Övrigt tillskjutet kapital		16 381	16 381
Balanserad vinst inkl årets resultat		1 515 367	1 439 141
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		**1 537 136**	**1 460 910**
Innehav utan bestämmande inflytande	34	1 006	332
Summa eget kapital		**1 538 142**	**1 461 242**
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19		
Garantiavsättningar		7 434	5 060
Uppskjutna skatteskulder	12	20 275	24 011
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24, 27	13 842	12 000
Övriga långfristiga skulder	24	26 866	26 820
Summa långfristiga skulder		**68 417**	**67 891**
KORTFRISTIGA SKULDER	19		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24,27	369 106	79 902
Leverantörsskulder		46 024	64 114
Skatteskulder		5 036	13 545
Fakturerad ej upparbetad intäkt	25	183 793	756 412
Övriga kortfristiga skulder	19	220 538	29 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	61 523	49 033
Summa kortfristiga skulder		**886 020**	**992 267**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 492 579**	**2 521 400**

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare: Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Summa eget kapital
UTGÅENDE BALANS PER 30 APRIL 2017		**5 280**	**5 689**	**1 701 324**	**1 712 293**	**19 076**	**1 731 369**
Periodens resultat				155 443	155 443	-2	155 441
Övrigt totalresultat för perioden				-	-		-
Summa totalresultat				**155 443**	**155 443**	**-2**	**155 441**
Konvertering av konvertibelt lån		108	10 692		10 800		10 800
Återbetalning av aktieägartillskott					-	-70	-70
Sakutdelning				-256 779	-256 779		-256 779
Utdelning				-160 847	-160 847	-18 672	-179 519
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		**108**	**10 692**	**-417 626**	**-406 826**	**-18 742**	**-425 568**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017		**5 388**	**16 381**	**1 439 141**	**1 460 910**	**332**	**1 461 242**
Periodens resultat				97 777	97 777	1 458	99 235
Övrigt totalresultat för perioden				-	-		-
Summa totalresultat				**97 777**	**97 777**	**1 458**	**99 235**
Minoritetens andel av eget kapital vid förvärv					-	-520	-520
Utdelning	30			-21 551	-21 551	-264	-21 815
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-	-	**-21 551**	**-21 551**	**-784**	**-22 335**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018		**5 388**	**16 381**	**1 515 367**	**1 537 136**	**1 006**	**1 538 142**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2018	2017 (8 mån)
KASSAFLÖDE FRÅN RÖRELSEN			
Rörelseresultat	32	99 306	164 659
Avskrivningar	13	2 572	1 459
Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	32	27 678	3 490
Erhållna utdelningar		-	1 091
Erhållen ränta		1 028	127
Betald ränta		-1 040	-2 755
Betalda inkomstskatter		-16 351	-8 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**113 193**	**159 429**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (–)/minskning (+) av exploateringsfastigheter, bostadsrätter och pågående arbete		41 075	-366 474
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		367 707	393 706
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-319 306	38 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**32**	**202 669**	**224 909**
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-2 546
Investeringar i inventarier	13	-3 115	-2 339
Sålda materiella anläggningstillgångar		72	369
Investeringar i dotterbolag		-3 800	-
Sålda dotterbolag		-23	-
Investeringar i intressebolag		-385	-258
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 631	-
Amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 000
Ökning/minskning finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		146	2 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**32**	**-8 736**	**5 287**
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		289 204	71 558
Upptagna lån		46	13 658
Amortering av lån		-529	-11 276
Uttag av minoriteten		-264	-18 742
Utbetald utdelning		-21 551	-163 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**32**	**266 906**	**-108 445**
MINSKNING/ÖKNING AV LIKVIDA MEDEL			
Periodens kassaflöde		460 839	121 751
Likvida medel vid årets början		399 063	277 312
Likvida medel vid årets slut		**859 902**	**399 063**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2018	2017 (8 mån)
Nettoomsättning	4	28 280	14 738
Summa rörelsens intäkter		**28 280**	**14 738**
Central administration	5, 6	-35 256	-18 844
Avskrivningar	13	-79	-
Rörelseresultat		**-7 055**	**-4 106**
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 000	507 195
Finansiella intäkter	9	14 948	7 444
Finansiella kostnader	10	-429	-4 842
Summa finansiella poster		**16 519**	**509 797**
Bokslutsdispositioner	11	-6 604	-1 171
Resultat före skatt		**2 860**	**504 520**
Skatt	12	-364	364
Periodens resultat		**2 496**	**504 884**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	2018	2017 (8 mån)
Periodens resultat	2 496	504 884
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för perioden	**2 496**	**504 884**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	1 105	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 105**	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	155 907	76 217
Andelar i intressebolag	15	10 050	10 050
Uppskjuten skattefordran		-	364
Andelar i bostadsrättsföreningar		1 169	538
Summa finansiella anläggningstillgångar		**167 126**	**87 169**
Summa anläggningstillgångar		**168 231**	**87 169**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	21	-	164
Fordran koncernbolag		839 622	821 523
Fordran intressebolag		50	50
Skattefordran		6 141	-
Övriga kortfristiga fordringar		30	705 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 571	779
Likvida medel	23	806 977	286 551
Summa omsättningstillgångar		**1 654 391**	**1 814 296**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 822 622**	**1 901 465**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	30	5 388	5 388
Reservfond		2 027	2 027
		7 415	7 415
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		16 381	16 381
Balanserat resultat		1 750 643	1 267 310
Periodens resultat		2 496	504 884
		1 769 520	**1 788 575**
Summa eget kapital		**1 776 935**	**1 795 990**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
OBSEKATTADE RESERVER	**33**	**11 406**	**51 708**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 400	1 217
Skulder till koncernföretag	24	26 227	37 295
Skatteskulder		-	9 488
Övriga kortfristiga skulder		1 780	1 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	3 874	3 993
Summa kortfristiga skulder		**34 281**	**53 767**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 822 622**	**1 901 465**

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond	Fritt eget kapital Överkursfond	Fritt eget kapital Balanserad vinst	Summa
UTGÅENDE BALANS PER 30 APRIL 2017	**5 280**	**2 027**	**5 689**	**1 428 257**	**1 441 253**
Periodens resultat				504 884	504 884
Övrigt totalresultat för perioden					
Summa totalresultat				**504 884**	**504 884**
Konvertering av konvertibelt lån	108		10 692		10 800
Sakutdelning				-100	-100
Utdelning				-160 847	-160 847
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**108**	**-**	**10 692**	**-160 947**	**-150 147**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	**5 388**	**2 027**	**16 381**	**1 772 194**	**1 795 990**
Periodens resultat				2 496	2 496
Övrigt totalresultat för perioden				-	-
Summa totalresultat				**2 496**	**2 496**
Utdelning				-21 551	-21 551
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**-**	**-**	**-21 551**	**-21 551**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	**5 388**	**2 027**	**16 381**	**1 753 139**	**1 776 935**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2018	2017 (8 mån)
KASSAFLÖDE FRÅN RÖRELSEN			
Rörelseresultat		-7 055	-4 106
Avskrivningar	13	79	-
Erhållen ränta		14 948	7 546
Erhållen utdelning	7	-	506 740
Betald ränta		-429	-5 187
Betald skatt		-15 629	-4 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-8 086**	**500 940**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRESLEKAPITALET			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		640 737	250 227
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-9 998	-558 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**622 653**	**192 964**
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i dotterbolag	14	-77 690	-50
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 184	-
Avyttrade dotterbolag	14	-	555
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-631	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-79 505**	**505**
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering lån		-	-11 243
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-1 171	114 322
Utbetald utdelning		-21 551	-160 847
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		-	-1 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-22 722**	**-58 797**
MINSKNING/ÖKNING AV LIKVIDA MEDEL			
Periodens kassaflöde		520 426	134 672
Likvida medel vid årets början		286 551	151 879
Likvida medel vid årets slut		**806 977**	**286 551**

INLEDANDE NOTER

NOT 1 | ALLMÄN INFORMATION

Järntorget Byggintressenter AB (publ) ("Järntorget"), org nr 556501-2522, är ett svenskt aktiebolag med säte i Sundbyberg. Järntorget är moderbolag i Järntorgetkoncernen. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilken Järntorget ingår är Dammskogen Förvaltning AB, org nr 556869-9218, med säte i Sundbyberg.

Järntorget bytte räkenskapsår föregående år varför denna årsredovisnings jämförelsesiffror avser den förkortade perioden 1 maj 2017—31 december 2017.

Styrelsen har den 25 april 2019 godkänt denna koncernårsredovisning för offentliggörande och kommer föreläggas årsstämman den 23 maj 2019 för fastställande.

NOT 2 | SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Järntorgetkoncernen 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. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser hela räkenskapsåret för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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.

2.1.1 ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018:

- IFRS 9 Finansiella instrument
- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder
- Årliga förbättringar av IFRS-standarder, förbättringscykeln 2015—2017

Tillämpningen av årliga förbättringar tydliggör endast existerande krav och tillämpningen av dessa förändringar har inte haft någon inverkan på koncernens redovisningsprinciper eller upplysningar för det aktuella räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår och förväntas inte heller ha någon inverkan på kommande perioder.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM GÄLLER 2018

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Järntorgets bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 trädde ikraft den 1 januari 2018. Järntorgets bedömning är att projektutvecklingens intäkter från bostadsrättsprojekt fortsatt ska redovisas över tid, enligt successiv vinstavräkning. Kontrakten, vanligtvis ett avtal om fastighetsöverlåtelse och ett entreprenadavtal, med bostadsrättsföreningar ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Järntorget via kontrakten är bunden att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång, bedömningen är därför att intäkten ska redovisas över tid. IFRS 15 har således inte fått någon påverkan på Järntorgets resultat- eller balansräkning.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT EFTER 2018

IFRS 16 Leasingavtal. I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare och Järntorget kommer att använda den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. Järntorget kommer i ingången av år 2019 att få en leasingskuld och en leasingtillgång som beräknas uppgå till 41 Mkr. Denna post består till största del av förhyrning av bolagets huvudkontor (15 Mkr) samt förhyrning av mark, tomträtter, (26 Mkr). Koncernens förhyrning av mark ger ingen resultatpåverkan år 2018 då denna post redovisas som en omsättningstillgång, pågående produktion, och ingår i posten Exploateringsfastigheter. Kassaflödet från den löpande verksamheten kommer att öka och kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att minska då amorteringen av leasingskulden klassificeras som kassaflöden från finansieringsverksamheten. Järntorget har valt att vid övergången redovisa existerande leasingavtal per 1 jan 2019 och ingen justering av tidigare perioder görs.

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

2.2 KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3.1 KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolag och dess dotterbolag.
De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt samma redovisningsprinciper.

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Se även 3.1 Redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt i avsnittet avseende Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag 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.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag 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.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.2 SAMARBETSARRANGEMANG

Projekt som drivs i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och inflytande, utgör "samarbetsarrangemang". Gemensamt inflytande existerar när beslut kräver ett enhälligt samtycke från de parter som kollektivt delar det bestämmande inflytandet. För Järntorgets samarbetsprojekt gäller att man tillsammans med övriga samarbetspartners har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt att avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. Dessa projekt identifieras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehav i joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

2.3.3 INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Intresseföretag och joint ventures är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

2.3.4 FÖRÄNDRINGAR I ÄGARANDEL I ETT DOTTERFÖRETAG UTAN FÖRÄNDRING AV BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner, dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. En förändring i ägarandel redovisas genom en justering av de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterföretaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när den förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Om ägarandelen i ett joint venture eller intresseföretag minskas men gemensam kontroll (JV) eller betydande inflytande (intresseföretag) kvarstår omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

2.3.5 SEGMENTSREDOVISNING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelse regelbundet granskas av koncernens högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat samt om vilket det finns fristående finansiell information.

Koncernens verksamhet har för närvarande endast ett segment.

2.3.6 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR (ELLER AVYTTRINGSGRUPPER) SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH AVVECKLADE VERKSAMHETER

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Uppskjutna skattefordringar, tillgångar hänförliga till ersättningar till anställda, finansiella tillgångar, förvaltningsfastigheter och avtalsenliga rättigheter i försäkringsavtal är dock undantagna från detta värderingskrav.

Koncernen redovisar en förlust på grund av värdenedgång för varje första eller efterföljande nedskrivning av tillgången (eller avyttringsgruppen) till motsvarande verkligt värde efter avdrag för försäljningskostnader. En vinst redovisas för varje efterföljande ökning av det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader, men inte till högre belopp än det ackumulerade värdet för nedskrivningar som tidigare redovisats. En vinst eller förlust som inte tidigare redovisats när en anläggningstillgång (eller avyttringsgrupp) säljs, ska redovisas per det datum när tillgången eller avyttringsgruppen tas bort ur rapporten över finansiell ställning.

Anläggningstillgångar (inklusive sådana som är del av en avyttringsgrupp) skrivs inte av så länge de är klassificerade som att de innehas för försäljning. Ränta och andra kostnader hänförliga till skulderna i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas fortlöpande.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och tillgångar i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas separerade från andra tillgångar i balansräkningen. Skulderna hänförliga till en avyttringsgrupp som innehas för försäljning presenteras separerade från andra skulder i balansräkningen.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företag som antingen har avyttrats eller är klassificerad som att den innehas för försäljning och som utgör en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område, ingår i en enda samordnad plan för att avyttra en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidaresäljas. Resultatet från avvecklade verksamheter redovisas separat i resultaträkningen.

2.4 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.4.1 SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Järntorgets projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Järntorget ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då Järntorget är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden Järntorget uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad.
Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar Järntorgets åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset.
Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upparbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" (kontraktstillgång) eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt" (kontraktsskuld). Kostnader för garantiåtaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

2.4.2 INTÄKTER REDOVISADE ENLIGT FÄRDIGSTÄLLANDEMETODEN

Järntorgets bostadsprojekt avseende småhus som säljs till privatpersoner samt projekt med en bostadsrättsförening som inte uppfyller villkoren enligt p 2.3.1 och 2.4.1 redovisas i enlighet med färdigställandemetoden. Redovisningen innebär att projektet vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen efter godkänd entreprenad. Detta innebär att samtliga nedlagda kostnader med avdrag för fakturering redovisas som pågående arbeten i balansräkningen.

2.4.3 INTÄKTER BASERADE PÅ LÖPANDE RÄKNING

Uppdrag på löpande räkning är entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet i den takt som utgifterna uppstår. Huvudregeln beträffande intäktsredovisning och fakturering är således att detta sker löpande i takt med att arbetet utförs. Intäktsredovisningen baseras på att nedlagda kostnader tydligt kan identifieras och mätas på ett tillförlitligt sätt. Vid varje bokslutstillfälle görs en avstämning för att säkerställa en korrekt matchning mellan fakturering och nedlagda kostnader.

2.4.4 HYRESINTÄKTER FRÅN UTVECKLINGSFASTIGHETER

Hyresintäkter utgörs av debiterade kallhyror och eventuell ersättning för fastighetsskatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuellt hyrestillägg för hyresgästanpassningar. Hyresintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

2.4.5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Fastighetsförsäljning sker antingen som en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av aktier i ett fastighetsägande bolag. Resultat från fastighetsförsäljningar som avser direkt avyttring av utvecklingsfastigheter redovisas på separat rad i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås, dvs kontraktsdagen, om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid avyttring av ett fastighetsägande bolag redovisas resultat normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Resultat från projektrelaterade fastighetsförsäljningar inklusive exploateringsfastigheter medräknas i redovisningen för bostadsprojektet och ingår i koncernens nettoomsättning.

2.4.6 HYRESINTÄKTER FRÅN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Järntorget sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Järntorget inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.4.7 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens bruttoresultat och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till exploaterings- eller fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, finans och central marknadsföring.

2.5 LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Järntorgets fall över ett år, i anspråk att färdigställa. Inom Järntorget är aktivering av lånekostnader aktuell vid uppförande av fastighets- och bostadsprojekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period då lånekostnaderna uppstår. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

2.6 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten exploaterings- eller förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Järntorget är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioder. De avtal där Järntorget är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler. Redovisningsprincipen för hur leasingavtalen hanteras kommer att ändras år 2019 då IFRS 16 Leasingavtal ska tillämpas, se avsnitt 2.1.1.

2.7 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av aktuell skatt redovisas förändringen över resultatet. För poster som redovisas i resultatet redovisas därmed sammanhängande skatt i resultatet. För poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

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

2.8 INVENTARIER

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

2.9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter som byggs i egen regi redovisas enligt IAS 2 Varulager, se 2.10 Exploateringsfastigheter, tills fastigheten är slutbesiktigad och färdigställd. Därefter omklassificeras fastigheten till Förvaltningsfastigheter och redovisas enligt denna standard.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

2.10 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastighetsförvärv sker antingen som direktförvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Järntorget har i vissa fall förvärvat fastigheter med villkorade tilläggsköpeskillingar, där villkoren bland annat avser godkänd detaljplan. Förvärvsutgift och skuld för tilläggsköpeskilling redovisas först när villkoren är uppfyllda.

2.11 FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

Färdigställda bostäder utgörs av bostäder där Järntorget har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Färdigställda bostäder redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

2.12 UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

Upparbetade ej fakturerade intäkter utgörs av fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering. Posten är kopplad till tillämpningen av successiv vinstavräkning.

2.13 PÅGÅENDE ARBETEN

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt som redovisas enligt färdigställandemetoden.

2.14 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument tas upp i rapport över finansiell ställning för koncernen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultatet. För redovisning efter anskaffningstidpunkten se under respektive rubrik nedan. En finansiell tillgång tas delvis eller helt bort från rapport över finansiell ställning då de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödet upphör eller då koncernen överför tillgångens avtalsenliga rättigheter att erhålla kassaflödena eller i vissa fall då koncernen behåller rättigheterna, men förpliktigar sig att betala kassaflöden till en eller flera mottagare.

En finansiell skuld tas delvis eller helt bort från rapport över finansiell ställning då avtalets förpliktelse fullgjorts, annullerats eller upphört.

2.14.1 KLASSIFICERING

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet, lånefordringar, kundfordringar samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Koncernledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Klassificeringen påverkar hur instrumenten värderas och redovisas.

2.14.2 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.14.3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Kortfristiga placeringar av överlikviditet sker enligt koncernens finanspolicy i investeringar avsedda att hållas till förfall. Koncernen klassificerar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen om de har förvärvats i huvudsakligt syfte att säljas på kort sikt, dvs. innehas för handel. De har redovisats som omsättningstillgångar om de förväntas avyttras inom 12 månader efter rapportperiodens utgång, i annat fall redovisas de som anläggningstillgångar, se även not 24.

För information om metoder och antaganden som använts vid fastställande av verkligt värde, se not 22 nedan.

Kortfristiga placeringar med en löptid vid anskaffningstillfället understigande tre månader, som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer samt lätt kan omvandlas till bankmedel, klassificeras och värderas som likvida medel.

2.14.4 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Denna kategori omfattar tillgångar som innehas i syfte att erhålla kontraktsenliga kassaflöden och vars kassaflöden endast utgörs av betalning av kapital och ränta. Instrumenten värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Vid längre löptider (minst tre månader) tillämpas effektivräntemetoden.

Effektivräntemetoden är en värderingsmetod för beräkning av det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld och för fördelning i tiden av ränteintäkten eller räntekostnaden över relevant period. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period till den finansiella tillgångens eller finansiella skuldens redovisade nettovärde.

En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning, vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel. Vid beräkning av förväntade kreditförluster tillämpas den förenklade metoden. Metoden baseras på historisk kreditförlustnivå kombinerat med aktuell och framåtblickande information. Kreditförlusterna har historiskt inte varit väsentliga.

2.14.5 FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Järntorgets leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde; vid längre löptider (minst tre månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänför sig.

2.14.6 FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser förs till resultatet vid konsolidering av koncernen.

2.15 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som Övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

2.16 LÄMNAD UTDELNING

Utdelningar redovisas som en skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

2.17 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

2.17.1 AVSÄTTNINGAR FÖR GARANTIÅTAGANDEN

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättningar belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka fem år.

2.18 EVENTUALFÖRPLIKTELSE (ANSVARSFÖRBINDELSE)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.19 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

2.19.1 PENSIONER

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd plan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Kostnaden för avgifterna redovisas i den period kostnaden uppstår, och efter fullföljd betalning har koncernen inte några ytterligare förpliktelser att betala ytterligare avgifter. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd.

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom försäkring i Alecta redovisas därför som avgiftsbestämd plan, varför ingen redovisning av förmånsbestämda pensioner i koncernen sker enligt Projected Unit Credit Method.

2.20 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.21 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplysningar ges om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

2.22 ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I årsredovisningen refereras det till ett antal icke- IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. I avsnittet med definitioner på sidan 57 beskrivs de olika resultatmått som används som ett komplement till den finansiella information som redovisas enligt IFRS.

2.23 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa 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. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat och rapport över förändringar i eget kapital.

2.23.1 DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.23.2 INTÄKTER

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

2.23.3 KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Järntorget har valt att redovisa enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

2.23.4 BORGENSÅTAGANDEN/FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolaget har tecknat borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. En sådan förpliktelse klassificeras enligt IFRS som ett finansiellt garantiavtal. För dessa avtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 p2, och redovisar därmed borgensförbindelsen som en ansvarsförbindelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande, görs en avsättning.

2.24 AVRUNDNING

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

NOT 3 | VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av Järntorgets finansiella rapporter.

3.1 REDOVISNING AV SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING VID BOSTADSPROJEKT

Järntorget ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Järntorget ska för varje bostadsrättsförening bedöma om dessa är självständiga eller inte för att kunna avgöra om de ska konsolideras enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Avgörande är om Järntorget kan anses ha bestämmande inflytande över föreningarna. Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser sig inte Järntorget ha ett bestämmande inflytande över föreningarna.

Bostadsrättsföreningar bildas av Järntorget inför genomförande av ett bostadsrättsprojekt. Föreningarnas styrelser består av en majoritet av från Järntorget oberoende och professionella ledamöter. Inför förvärv av den fastighet i vilka enskilda köpare sedan förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt, samt tecknande av avtal om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet, utvärderar den oberoende styrelsen Järntorgets anbud och fattar beslut om att ingå avtal. I och med ingångna avtal är Järntorget och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av Järntorget och vid vilken tidpunkt detta ska ske. Järntorget är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

Järntorget har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att Järntorget har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång. Järntorget anser att detta bara påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger. Järntorget åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Dessa tjänster har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från Järntorget beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet. Vidare går Järntorget under produktionstiden i vissa fall i borgen för den del av föreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet. Borgensåtagandet är dock bara en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev.
För borgensåtaganden per 31 december 2018, se not 28.

3.2 VÄRDERING AV UTVECKLINGS- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Utvecklings- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Järntorget prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

3.3 AVSÄTTNINGAR FÖR GARANTIÅTAGANDEN

Avsättningar för garantiåtaganden görs för förmodade framtida kostnader i koncernens projekt. Beräkningen baseras på individuella uppskattningar utifrån projektets kalkylerade kostnader, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

3.4 BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

För upplysningar om verkligt värde avseende finansiella instrument, se not 19 och 22.

3.5 AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Järntorget sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts och under 2018 har såväl tillgångsförvärv och rörelseförvärv genomförts.

NOTER RESULTATRÄKNING

NOT 4 | NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bygg- och bostadsprojektrörelsen	984 207	632 384	-	-
Hyresintäkter avseende exploateringsfastigheter	4 533	2 813	-	-
Tjänster utförda åt dotterbolag	-	-	28 110	14 173
Övriga intäkter	2 306	1 279	170	566
Summa	**991 046**	**636 476**	**28 280**	**14 739**

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner, såsom koncernledning, ekonomi, finans, IT och central marknadsföring. Kostnaderna i moderbolaget faktureras i allt väsentligt till dotterbolagen.

NOT 5 | ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda	**80**	**69**	**16**	**14**
Varav män	55	50	5	7
Varav kvinnor	25	19	11	7

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018		2017	
Antal på balansdagen	**Antal**	**Varav män**	**Antal**	**Varav män**
Styrelseledamöter	5	5	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	6	8	7
Koncernen totalt	**13**	**11**	**12**	**11**

ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och verkställande direktörer	2 451	4 917	1 121	2 676
Övriga anställda	43 593	26 680	9 771	5 440
Summa löner och ersättningar	**46 044**	**31 597**	**10 892**	**8 116**
Pensionskostnader - Styrelse och verkställande direktörer	339	1 078	122	709
Pensionskostnader - övriga anställda	6 105	3 546	1 603	680
Sociala avgifter	16 014	11 624	3 836	2 875
Summa	**68 502**	**47 845**	**16 453**	**12 380**

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens ledamöter erhåller ersättning enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamot anställd i koncernen erhåller inget styrelsearvode. Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören tillhör företagsledningen.

RÖRLIG ERSÄTTNING

Rörlig lön kan utgå till samtliga medarbetare. För det gångna räkenskapsåret baserades den rörliga lönen på mål för resultatet, med angivna maxbelopp för de medarbetare som omfattades. Bedömt utfall motsvarande maximalt utfall har reserverats i bokslutet och fastställdes på individnivå under första kvartalet 2019.

PENSIONER

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd plan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Kostnaden för avgifterna redovisas i den period kostnaden uppstår, och efter fullföljd betalning har koncernen inte några ytterligare förpliktelser att betala ytterligare avgifter. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom försäkring i Alecta redovisas därför som avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare omfattas av ovanstående pensionsplaner. För ett fåtal anställda, däribland några ledande befattningshavare, finns en överenskommelse om ett löpande tillägg på de avgifter som betalas.

UPPSÄGNINGSTID OCH AVGÅNGSVEDERLAG

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Inget avgångsverderlag utgår. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om 0-6 månader från företagets sida och 0-3 månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

NOT 6 | ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
ERNST & YOUNG AB	2018	2017	2018	2017
– Revisionsuppdraget	1 211	1 069	900	1 069
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
– Skatterådgivning	-	-	-	-
– Övriga tjänster	65	206	65	206
Summa	**1 276**	**1 275**	**965**	**1 275**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga arvoden är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 7 | RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018	2017
Utdelning aktier i dotterbolag	-	506 740
Vinst vid försäljning av dotterbolag	-	455
Återförd nedskrivning aktier i dotterbolag	2 000	-
Summa resultat från koncernföretag	**2 000**	**507 195**

NOT 8 | RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-4	-277	-	-
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	**-4**	**-277**	**-**	**-**

NOT 9 | FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	784	1 251	355	195
Ränteintäkter från koncernbolag	-	63	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	14 593	7 249
Utdelning på aktier och andelar	244	127	-	-
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	**1 028**	**1 441**	**14 948**	**7 444**

NOT 10 | FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, kreditinstitut	-1 040	-1 807	-	-
Räntekostnader, övriga	-	-	-149	-1 485
Förlust vid avyttring av andra långsiktiga värdepappersinnehav	-	-33	-	-
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-280	-3 357
Summa finansiella kostnader	**-1 040**	**-1 840**	**-429**	**-4 842**

Den räntesats som använts för att bestämma storleken på de lånekostnader som skall aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under året, i detta fall motsvarar detta externa kreditivräntan i respektive projekt. För innevarande år uppgick räntan till 1,76%. Järntorget har under året aktiverat lånekostnader om 3 136 tkr (247) i pågående projekt.

NOT 11 | BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Förändring av periodiseringsfonder	40 302	-
Erhållna koncernbidrag	2 722	24 007
Lämnade koncernbidrag	-49 628	-25 178
Summa bokslutsdispositioner	**-6 604**	**-1 171**

NOT 12 | INKOMSTSKATT

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
AKTUELL SKATT	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-1 672	-5 046	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-462	104	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	**-2 134**	**-4 942**	**-**	**-**
UPPSKJUTEN SKATT				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-58	288	-364	364
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	3 736	-3 478	-	-
Förvärvad uppskjuten skatt	494	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	**4 172**	**-3 190**	**-364**	**364**
SUMMA INKOMSTSKATT	**2 038**	**-8 132**	**-364**	**364**

	Koncernen		Moderbolaget	
INKOMSTSKATT HÄNFÖRLIG TILL	2018	2017	2018	2017
Resultat från kvarvarande verksamhet	2 038	-8 132	-364	364
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-1 170	-	-
Summa inkomstskatt	**2 038**	**-9 302**	**-364**	**364**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt från kvarvarande verksamhet	97 197	159 967	2 860	504 520
Resultat före skatt från avvecklad verksamhet	-	4 776	-	-
Resultat före skatt	**97 197**	**164 743**	**2 860**	**504 520**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22 procent	-21 383	-36 244	-629	-110 994
Skatteeffekter av				
- Ej skattepliktiga intäkter	453	-	440	111 483
- Ej skattepliktiga intäkter, avyttring av dotterbolag	-	156	-	-
- Skattepliktig vinst försäljning fastigheter	-13 502	-	-	-
- Succesiv vinstavräkning, ej skattepliktig del	37 183	27 290	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	95	-	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 414	-555	-122	-81
- Schablonbeskattning p-fond	-43	-	-40	-
- Omvärdering temporära skillnader	83	-	-	-
- Ny skattesats	774	-	-	-
- Garantiavsättningar	252	-	-	-
- Övrigt	2	-53	-13	-44
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-462	104	-	-
Summa skattekostnad	**2 038**	**-9 302**	**-364**	**364**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	2,1%	-5,6%	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
UNDERSKOTTSAVDRAG	2018	2017	2018	2017
Outnyttjade underskottsavdrag för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	117	544	-	-
Potentiell skatteförmån, 21,4 procent	**25**	**120**	**-**	**-**

Totalt utgående underskottsavdrag uppgår till 394 Tkr varav 65 Tkr är spärrade underskott.

	Koncernen		Moderbolaget	
UPPSKJUTEN SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN	2018	2017	2018	2017
Underskottsavdrag	-305	369	-364	364
Exploateringsfastigheter	1 925	-81	-	-
Pågående projekt	-7 513	-3 101	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	581	-369	-	-
Garantiavsättningar	252	-	-	-
Obeskattade reserver	9 232	-8	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**4 172**	**-3 190**	**-364**	**364**

	Koncernen		Moderbolaget	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN	2018	2017	2018	2017
Garantiavsättningar	252	-	-	-
Underskottsavdrag	59	369	-	364
Summa uppskjuten skattefordran	**311**	**369**	**-**	**364**

	Koncernen		Moderbolaget	
UPPSKJUTEN SKATTESKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN	2018	2017	2018	2017
Pågående projekt	16 091	10 035	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	745	1 326	-	-
Obeskattade reserver	3 439	12 650	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**20 275**	**24 011**	**-**	**-**

Uppskjuten skatt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent och uppskjuten skatteskuld har beräknats till 21,4 procent förutom uppskjuten skatteskuld på periodiseringsfonder där uppskjuten skatt har beräknats till 22 procent.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

Om uppskjuten skatt realiseras efter 2020 kommer skattesatsen 20,6 procent att tillämpas.

	Koncernen	
BRUTTOFÖRÄNDRINGEN AVSEENDE UPPSKJUTNA SKATTER	2018	2017
Ingående balans	23 642	20 452
Förvärvad uppskjuten skatt	494	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-4 172	3 190
Utgående balans	**19 964**	**23 642**

NOTER BALANSRÄKNING

NOT 13 | FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
ANSKAFFNINGSVÄRDE	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 936	14 750	-	-
Förvärvade bolag	1 894	-	-	-
Inköp under året	3 115	2 339	1 184	-
Försäljning under året	-527	-2 153	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**19 418**	**14 936**	**1184**	**-**
AVSKRIVNINGAR				
Ingående avskrivningar	-8 330	-8 655	-	-
Förvärvade bolag	-156	-	-	-
Försäljning under året	455	1 784	-	-
Årets avskrivningar	-2 572	-1 459	-79	-
Utgående avskrivningar	**-10 603**	**-8 330**	**-79**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**8 815**	**6 606**	**1 105**	**-**
Konst	93	93	-	-
Utgående balans	**8 908**	**6 699**	**1 105**	**-**

NOT 14 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 217	76 367
Årets investeringar	-	50
Utdelat till aktieägarna	-	-100
Aktieägartillskott i befintliga bolag	79 690	-
Återbetalt aktieägartillskott i befintligt bolag	-2 000	-
Återförd nedskrivning aktier i dotterbolag	2 000	-
Försäljning koncernföretag	-	-100
Utgående anskaffningsvärde	**155 907**	**76 217**

KONCERNEN HADE FÖLJANDE DOTTERBOLAG DEN 31 DECEMBER 2018

BOLAG SOM INGÅR I KONCERNEN	Org.nr	Säte	Röst-andel,%	Kapital-andel,%	Aktier/ andelar	Redovisat värde i moderbolaget 2018-12-31	2017-12-31
Järntorget Invest AB	556216-2338	Sundbyberg	100%	100%	10 000	1 000	1 000
- Bomodul i Bodafors AB	559056-6104	Grimstorp	80%	80%		-	-
Järntorget Bostad AB	556214-4716	Sundbyberg	100%	100%	2 000	141 157	63 267
- Samur HB	916672-8171	Sundbyberg	60%	60%		-	-
Järntorget Bygg AB	556045-9231	Sundbyberg	100%	100%	4 000	1 900	1 900
Maximus AB	556115-7362	Sundbyberg	100%	100%	1 000	-	-
Byggnads AB Abacus	556112-9528	Sundbyberg	100%	100%	10 000	9 650	9 650
- Medina Rose Holding AB	556949-8032	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Medina Rose AB	559158-4684	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Alva Medina Holding 1 AB	556977-6320	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Alva Medina Holding 2 AB	556977-6395	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Alva Medina Holding 3 AB	556977-6387	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Garageföreningen Västerled ek. för.	702002-5990	Stockholm	100%	100%		-	-
AB Abacus Bostad	556873-7612	Sundbyberg	100%	100%	500	1 850	50
Huvudsippan Fastighet AB	556941-8873	Sundbyberg	100%	100%	1 000	50	50
- Kattegatt Fastighets AB	556465-7277	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Alpsippan Fastighet AB	556951-6692	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Samur Fastighet 1 AB	559083-0831	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Samur Fastighet 2 AB	559083-0864	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Sollentuna Tappen 12 Fastighets AB	559076-2935	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Järntorget Förrådet 19 AB	556274-0836	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Handen Exploatering AB	559038-0514	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Näsby 4:1159 AB	556931-2050	Sundbyberg	100%	100%		-	-
Huvudsippan Fastighet 6 AB	556989-2796	Sundbyberg	100%	100%	1 000	50	50
- Undersippan Persikan AB	559001-6316	Sundbyberg	100%	100%		-	-
Huvudsippan Fastighet T1 AB	559053-2460	Sundbyberg	100%	100%	1 000	50	50
Huvudsippan Fastighet T2 AB	559053-2395	Sundbyberg	100%	100%	1 000	50	50
- Dalsippan Fastighet T2 AB	559087-1058	Sundbyberg	100%	100%		-	-
Huvudsippan Fastighet T3 AB	559070-5140	Stockholm	100%	100%	1 000	50	50
Huvudsippan Fastighet T4 AB	559070-5074	Stockholm	100%	100%	1 000	50	50
Alpsippan Fastighet T4 AB	559102-6264	Sundbyberg	100%	100%	1 000	50	50
- Abacus Klarbäret AB	559069-3528	Sundbyberg	100%	100%		-	-
- Järntorget Gubbängen AB	556784-2959	Sundbyberg	100%	100%		-	-
Summa anskaffningsvärde						**155 907**	**76 217**

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 15 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen 2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 560	12 579
Årets investeringar	385	258
Omklassificerat till dotterbolag	-2 212	-
Resultat från perioden	-4	-277
Utgående anskaffningsvärde	**10 729**	**12 560**

K-torp 464 AB har ett samarbetsarrangemang med NCC Bonava som innebär att parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över bolaget. Innehavet redovisas därför som ett intresseföretag trots att bolaget formellt äger 100 procent av aktierna.

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2018. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

KONCERNEN HADE FÖLJANDE INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen 2018-12-31	2017-12-31	Redovisat värde i koncernen 2018-12-31	2017-12-31
Byggmästargruppen Interfaber AB [1]	556169-7862	Stockholm	2,6%	2,6%	10	10
Näsby 4:1159 AB [2]	556931-2050	Stockholm	100%	50%	-	2 040
Bomodul i Grimstorp AB [1]	559056-6104	Jönköping	80%	40%	-	172
JärnBesq Projektutveckling AB [2]	556943-7204	Stockholm	50%	50%	10 036	10 040
K-torp 474 AB [2]	559030-7707	Stockholm	100%	100%	683	298
Summa anskaffningsvärde					**10 729**	**12 560**

[1] Intresseföretag
[2] Joint Ventures

MODERBOLAGET HADE FÖLJANDE INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Bolag som innehas av moderbolaget	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av moderbolaget 2018-12-31	2017-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2018-12-31	2017-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	50%	10 050	10 050
Summa anskaffningsvärde					**10 050**	**10 050**

NOT 15.1 | FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG FÖR INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-företag och inte Järntorgets 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. Då Bomodul i Grimstorp AB är omklassificerat till ett dotterbolag så redovisas inte siffrorna för 2018 här.

	Bomodul i Grimstorp AB
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	1 355
Summa anläggningstillgångar	**1 355**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
Likvida medel	4 900
Övriga omsättningstillgångar	10 903
Summa omsättningstillgångar	**15 803**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	
Finansiella skulder	562
Övriga långfristiga skulder	310
Summa långfristiga skulder	**872**
KORTFRISTIGA SKULDER	
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	-
Övriga kortfristiga skulder	15 855
Summa kortfristiga skulder	**15 855**
Nettotillgångar	**431**
Koncernens andel i %	40%
Koncernens andel i kr	172
Redovisat värde	**172**

AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN	
Ingående nettotillgångar	172
Resultat från perioden	0
Övrigt totalresultat	0
Utgående nettotillgångar	**172**

TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG	2017
Intäkter	60 167
Rörelseresultat	-18
Finansiella kostnader	-5
Bokslutsdispositioner	23
Skatt	0
Periodens resultat	0
Övrigt totalresultat	0
Summa totalresultat	**0**
Andel av årets resultat	0
Erhållna utdelningar från intresseföretag och joint ventures	0

NOT 15.2 | ENSKILT OVÄSENTLIGA INTRESSEFÖRETAG

Utöver innehaven i intresseföretagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal intresseföretag som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2018-12-31	2017-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	10 729	12 456
SAMMANLAGT BELOPPP FÖR KONCERNENS ANDEL AV		
Periodens resultat	-4	-277
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-4**	**-277**

NOT 16 | EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**1 090 763**	**796 537**	**-**	**-**
Förvärv under året	94 920	41 310	-	-
Nedlagda kostnader, netto	-205 503	252 916	-	-
Försäljning under året	-70	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**980 110**	**1 090 763**	**-**	**-**
Ingående av- och nedskrivningar	-869	-869	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar	**-869**	**-869**	**-**	**-**
Bokfört värde	**979 241**	**1 089 894**	**-**	**-**
VARAV				
Upparbetade kostnader i pågående projekt	626 415	753 326	-	-
Utvecklingsfastigheter	291 551	258 306	-	-
Råmark	61 275	78 262	-	-

NOT 17 | UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade entreprenader	-	420 161	-	-
Fakturerat	-	-318 888	-	-
Netto	**-**	**101 273**	**-**	**-**

NOT 18 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter på projekt	2 612	6 440	-	-
Övrigt	2 663	1 771	1 571	779
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 275**	**8 211**	**1 571**	**779**

NOT 19 | FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Järntorget har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2018 och 2017. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid. Skulder avseende aktie- eller fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende aktie- eller fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet.

	2018-12-31			2017-12-31		
	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar	Summa bokfört värde	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella tillgångar	Summa bokfört värde
SPECIFIKATION FINANSIELLA TILLGÅNGAR						
Övriga långfristiga fordringar	-	1 000	1 000	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar [1]	360 756	3 494	364 250	723 966	7 255	731 221
Fordringar på intresseföretag	23 559	-	23 559	39 531	-	39 531
Kundfordringar	8 144	-	8 144	5 678	-	5 678
Likvida medel	859 902	-	859 902	399 063	-	399 063
Summa	**1 252 361**	**4 494**	**1 256 855**	**1 168 238**	**7 255**	**1 175 493**

	2018-12-31			2017-12-31		
	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella skulder	Summa bokfört värde	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Icke-finansiella skulder	Summa bokfört värde
SPECIFIKATION FINANSIELLA SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	382 948	-	382 948	91 902	-	91 902
Övriga långfristiga skulder	26 820	46	26 866	26 820	-	26 820
Leverantörsskulder	46 024	-	46 024	64 114	-	64 114
Övriga kortfristiga skulder [2]	213 946	6 592	220 538	19 976	9 285	29 261
Summa	**669 738**	**6 638**	**676 376**	**202 812**	**9 285**	**212 097**

[1] Av övriga kortfristiga fordringar utgör 297 325 Tkr (703 095) fordran på BRF.
[2] Av övriga kortfristiga skulder utgör 210 179 Tkr (0) skuld till BRF.

NOT 20 | ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	0	8 000	-	-
Förvärvad långfristig fordran	1 000	-	-	-
Periodens amorteringar	-	-8 000	-	-
Utgående balans	**1 000**	**0**	**-**	**-**

Fordringen avser fullgörandegaranti enligt exploateringsavtal.

NOT 21 | KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	8 144	5 678	-	164
Avgår reservering för osäkra fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar – netto	**8 144**	**5 678**	**-**	**164**

Samtliga kundfordringar är i SEK

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mindre än 2 månader	7 874	5 391	-	164
2 till 9 månader	-	17	-	-
Mer än 9 månader	270	270	-	-
Summa kundfordringar	**8 144**	**5 678**	**-**	**164**

NOT 22 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	119 421	120 085	-	-
Orealiserad värdeförändring under perioden	-2 070	1 430	-	-
Netto köp och försäljning	-146	-2 094	-	-
Utgående balans	**117 205**	**119 421**	**-**	**-**
Kapitalförsäkringar	84 377	84 018	-	-
Räntebärande obligationer och terminer	3 290	3 773	-	-
Fonder	24 524	26 394	-	-
Aktier	5 014	5 236	-	-
Summa	**117 205**	**119 421**	**-**	**-**

NOT 23 | LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 859 902 Tkr (399 063) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk.
Likvida medel i moderbolaget uppgick till 806 977 Tkr (286 551).

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 6 000 Tkr (3 000).

NOT 24 | UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Järntorgetkoncernen är genom sin verksamhet utsatt för olika slags finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Riskerna utgörs främst av finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning.

Utgångspunkten är att finansverksamheten ska präglas av lågt risktagande och hög betalningsberedskap och syfta till att:

- Hantera och kontrollera de finansiella risker som koncernen är exponerad för.
- Säkra kapitalförsörjning och finansiering till koncernens projektverksamhet och övrig verksamhet inom de ramar som finanspolicyn anger.
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning inom de ramar som finanspolicyn anger.
- Skapa finansiell handlingsberedskap.

FINANSIERINGSRISK

Risken för att finansiering av verksamheten inte kan ske eller att det sker på försämrade villkor.

LIKVIDITETSRISK

Risken för att bolaget inte har likvida medel för att fullgöra sina betalningsskyldigheter.

RÄNTERISK

Risken för att kostnaderna för upplåning försämras till följd av högre räntor.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Risken för att motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter mot bolaget.

Lånevillkor
Lånevillkor banken ställer ut för att utfärda en kredit är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak säkerhet i form av pantbrev i fastighet och/eller moderbolagsgaranti.

	Koncernen		Moderbolaget	
LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13 842	12 000	-	-
Övriga långfristiga skulder 1)	26 820	26 820	-	-
	40 662	**38 820**	**-**	**-**
KORTFRISTIG UPPLÅNING				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	369 106	79 902	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	26 227	37 295
	369 106	**79 902**	**26 227**	**37 295**
Summa upplåning	**409 768**	**118 722**	**26 227**	**37 295**

1) I balansposten Övriga långfristiga skulder per 2018-12-31 ingår depositioner. Skulden är ej att anse som finansiell och ingår därför ej i uppställningen ovan.

Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2020 och löper med en genomsnittlig ränta på 1,76 procent per år (1,47 procent per år).
Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 1,77 procent (1,52 procent per år).

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 381 106 Tkr (91 902). Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt aktier i koncernföretagen (not 30).

FÖRFALLOSTRUKTUR	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder som förfaller till betalning	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
inom 1 år från balansdagen	324 230	79 902	-	-
1-5 år från balansdagen	85 538	38 820	-	-
6 år och senare från balansdagen	-	-	-	-
	409 768	**118 722**	**-**	**-**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut vilka är till förfall är under omförhandling alternativt kommer att lösas när projekten avslutas.

LIKVIDITETSANALYS	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
6 månader eller kortare	325 938	4 464	-	-
6-12 månader	1 045	76 565	-	-
1-5 år	86 779	39 092	-	-
6 år och senare från balansdagen	-	-	-	-
	413 762	**120 121**	**-**	**-**

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Skulderna till kreditinstitut löper med 3 månaders rörlig ränta.
Övriga räntebärande skulder löper med 0-4 procent fast ränta.

NOT 25 | FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fakturerat	1 225 580	1 052 421	-	-
Upparbetad intäkt	-1 041 787	-296 009	-	-
Netto	**183 793**	**756 412**	**-**	**-**

NOT 26 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader på projekt	45 810	32 229	-	-
Semester- och löneskuld	10 469	8 676	2 667	2 296
Förskottsbetalda hyror	406	901	6	84
Upplupna räntor	177	89	-	-
Upplupna kostnader leverantörer	3 383	4 681	338	253
Övrigt	1 278	2 457	863	1 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**61 523**	**49 033**	**3 874**	**3 993**

NOT 27 | STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
FÖR EGNA SKULDER	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	307 350	141 350	-	-
Företagsinteckningar	19 000	17 000	-	-
Summa ställda säkerheter	**326 350**	**158 350**	**-**	**-**

NOT 28 | EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgen för intressebolag	-	1 200	-	-
Borgen för bostadsrättsföreningen	92 000	-	92 000	-
Borgen för närstående bolag	-	40 000	-	40 000
Borgen för dotterbolag	-	-	458 867	368 167
Summa ansvarsförbindelser	**92 000**	**41 200**	**550 867**	**408 167**

Koncernen har dessutom åtagande att förvärva osålda andelar i av Järntorget bildade bostadsrättsföreningar.

NOT 29 | UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

INOM KONCERNEN HAR FÖLJANDE NÄRSTÅENDE PARTER IDENTIFIERATS

- Dammskogen Förvaltnings AB har ett betydande inflytande i Järntorget. Dammskogen är huvudaktieägare och innehar 64,2 procent av kapital och röster.
- Styrelseledamöter i Järntorget har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Innehav i dotterbolag redovisas i not 14.

UNDER PERIODEN JAN-DECEMBER 2018 HAR FÖLJANDE TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE IDENTIFIERATS

- Arvode till styrelseledamöter vilket uppgår till 412 (436) Tkr.
- Järntorget har ett avräkningskonto med huvudaktieägaren. Kontot ränteberäknas löpande. I tabellen nedan sammanfattas årets transaktioner.
- Järntorget har kortfristiga fordringar på intressebolagen i form av avräkningskonton. Kontona ränteberäknas löpande. I tabellen nedan sammanfattas årets transaktioner med intresseföretagen.

(+ = fordran, - = skuld)	Dammskogen Förvaltnings AB-koncernen	
MELLANHAVANDE MED AKTIEÄGAREN	2018	2017
Vid årets början	841	-56 082
Årets förändring, kortfristig del	-841	57 233
Räntekostnader	-	-310
Vid årets slut	**0**	**841**
- varav kortfristiga	-	841
Försäljning till ägarbolag	-	389
Köp från ägarbolag	-4 220	-1 254

(+ = fordran, - = skuld)	Intresseföretagen	
FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAGEN	2018	2017
Vid årets början	39 531	39 424
Årets förändring, kortfristig del	-16 563	-285
Ränteintäkter	591	392
Vid årets slut	**23 559**	**39 531**
- varav kortfristiga	23 559	39 531
Försäljning till intressebolagen	50	39
Köp från intressebolagen	241	-58 927

NOT 30 | EGET KAPITAL

AVSTÄMNING STAMAKTIER	**ANTAL AKTIER**
Per 1 maj 2015	**527 966**
Per 30 april 2016	**527 966**
Per 30 april 2017	**527 966**
Konvertering skuldebrev	10 800
Per 31 december 2017	**538 766**
Per 31 december 2018	**538 766**

För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital.

NOT 31 | AVVECKLAD VERKSAMHET

RESULTAT FRÅN AVVECKLAD VERKSAMHET	2018	2017
Järntorget kv Bageriet AB	-	1 471
Järntorget Videbusken AB	-	423
Abacus Tallkrogen AB	-	1 164
Abacus Kalendern AB	-	591
Järntorget Fastigheter AB	-	-43
Summa	**-**	**3 606**

AVVECKLAD VERKSAMHET 2017

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I april 2017 fattade styrelsen beslut om att avveckla förvaltningsfastigheterna. I augusti 2017 överläts fastigheterna till moderbolaget Dammskogen AB genom sakutdelning av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen. Övriga aktieägare erhöll motsvarande värde i kontantutdelning. Värdet på aktierna baserades på en marknadsmässig värdering av fastigheterna med avdrag för ett marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt.

ERHÅLLEN KÖPESKILLING ELLER KÖPESKILLING SOM KOMMER ATT ERHÅLLAS

Redovisat värde för utdelade nettotillgångar	260 385
Avgår Resultat från avvecklad verksamhet	-3 606
Utdelat belopp redovisat direkt mot eget kapital	**256 779**

DE REDOVISADE VÄRDENA PÅ TILLGÅNGAR OCH SKULDER VID TIDPUNKTEN PER DEN 25 AUGUSTI 2017

	Järntorget Fastigheter AB	Järntorget kv Bageriet AB	Järntorget Videbuske AB	Abacus Tallkrogen AB	Abacus Kalendern AB	Summa
Materiella anläggningstillgångar	-	218 837	74 500	205 500	96 407	595 244
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	16 162	19 517	154	254	7 917	44 004
Likvida medel	100	1 701	422	940	868	4 031
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	**16 262**	**240 055**	**75 076**	**206 694**	**105 192**	**643 279**
Uppskjutna skatteskulder	-29	31 437	9 395	20 788	8 392	69 983
Finansiella långfristiga skulder	-	80 129	-	-	1 658	81 787
Finansiella kortfristiga skulder	-	-	26 400	100 000	46 300	172 700
Övriga kortfristiga skulder	38 782	1 508	5 567	11 933	634	58 424
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	**38 753**	**113 074**	**41 362**	**132 721**	**56 984**	**382 894**
Nettotillgångar	**-22 491**	**126 981**	**33 714**	**73 973**	**48 208**	**260 385**

RESULTATRÄKNING AVSEENDE AVVECKLADE VERKSAMHETER 2017

	Järntorget Fastigheter AB	Järntorget kv Bageriet AB	Järntorget Videbusken AB	Abacus Tallkrogen AB	Fastigheten Kalendern 4	Summa 2017
Hyresintäkter	-	3 296	965	2 614	1 459	8 334
Fastighets- och administrationskostnader	-	-1 288	-364	-808	-428	-2 888
Rörelseresultat	**-**	**2 008**	**601**	**1 806**	**1 031**	**5 446**
Finansnetto	-56	-119	-69	-314	-111	-669
Värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-
Skatt	13	-418	-109	-328	-329	-1 171
Periodens resultat	**-43**	**1 471**	**423**	**1 164**	**591**	**3 606**

NOTER KASSAFLÖDESANALYS OCH ÖVRIGA NOTER

NOT 32 | KASSAFLÖDE

NOT 32.1 | KASSAFLÖDE FRÅN RÖRELSEN, RÖRELSERESULTAT

KASSAFLÖDE FRÅN RÖRELSEN, RÖRELSERESULTAT	2018	2017
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	99 306	159 213
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	5 446
Summa rörelseresultat	**99 306**	**164 659**

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser		
Kvarvarande verksamhet		
- Kostnadsförd moms	25 834	-
- Förändring av garantiavsättningar	-	3 490
- Övrigt	1 844	-
Summa övriga ej kassaflödespåverkande poster	**27 678**	**3 490**

VARAV KASSAFLÖDE FRÅN AVVECKLAD VERKSAMHET		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	5 445
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 546
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 899
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	**-**	**0**

NOT 32.2 | FÖRÄNDRING AV KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER

	2017-12-31	Upptagna lån i finansierings-verksamheten, netto	2018-12-31
KVARVARANDE VERKSAMHET			
Skulder till kreditinstitut	91 902	291 046	382 948
Övriga långfristiga skulder	3 000	-	3 000
Summa lån i kvarvarande verksamhet	94 902	291 046	385 948
Summa	**94 902**	**291 046**	**385 948**

NOT 33 | OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, 2014 års beskattning	-	9 120
Periodiseringsfond, 2015 års beskattning	-	3 285
Periodiseringsfond, 2016 års beskattning	-	9 793
Periodiseringsfond, 2017 års beskattning	11 406	29 510
Utgående anskaffningsvärde	**11 406**	**51 708**

NOT 34 | INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar. Alva Medina Projutveckling Holding AB har likviderats under 2018.

Under april 2018 förvärvade Järntorget ytterligare 40 procent av andelarna i BoModul i Grimstorp AB för 80 Tkr och äger efter förvärvet 80 procent av aktierna i bolaget. Vid förvärvet redovisade BoModul exklusive villkorat aktieägartillskott ett eget kapital på -2 600 Tkr. Minoritetens andelsinnehav av det förvärvade egna kapitalet uppgick till -520 Tkr.

	Samur HB		Alva Medina Projutveckling Holding AB		Bomodul i Bodafors AB
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	215	216	-	-	1 948
Omsättningstillgångar	3 182	4 261	-	54 798	24 473
Summa tillgångar	**3 397**	**4 477**	**-**	**54 798**	**26 421**
Avsättningar	-	-	-	-	1 224
Långfristiga skulder	46	48	-	-	2 250
Kortfristiga skulder	3 182	4 261	-	54 041	13 255
Summa skulder	**3 228**	**4 309**	**-**	**54 041**	**16 729**
Villkorat aktieägartillskott	-	-	-	-	-5 000
Nettotillgångar	**169**	**168**	**-**	**757**	**4 692**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	68	67	-	265	938
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG					
Intäkter	0	0	0	0	73 149
Årets resultat	**0**	**0**	**-3**	**-6**	**7 292**
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-3**	**-6**	**7 292**
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-2	1 458
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	265	18 742	0
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-949	-293	-3	53 550	4 209
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-754	-53 550	-529
Minskning/ökning av likvida medel	**-949**	**-293**	**-757**	**0**	**3 484**

NOT 35 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande hade 40 av 56 osålda lägenheter sålts i pågående BRF-projekt samt 4 av 6 bostäder i eget lager.

NOT 36 | FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL BOLAGSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL	KRONOR
Överkursfond	16 380 590
Balanserade vinstmedel	1 750 643 859
Årets resultat	2 495 969
	1 769 520 418

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE	
Utdelas till aktieägare	30 170 896
Balanseras i ny räkning	1 739 349 522
	1 769 520 418

STYRELSENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2019.

Sundbyberg den 25 april 2019

Per Schönning
Ordförande

Kjell Jansson

Torsten Josephson

Eje Schönning

Anders Ågren

Fredrik Arpe
Verkställande direktör

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 29 APRIL 2019
ERNST & YOUNG AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Järntorget Byggintressenter Aktiebolag (publ), org.nr 556501-2522

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Järntorget Byggintressenter Aktiebolag (publ) för år 2018.

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 2018 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 2018 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 rätt-visande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållan den som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovis ningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Järntorget Byggintressenter Aktiebolag (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 för summelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2019
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

DEFINITIONER

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare dividerat med totalt antal aktier.

ORDLISTA

BYGGRÄTT

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en bostad en byggrätt. För att utgöra byggrätt i byggrättsportföljen krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

ÖVERSIKTSPLANESKEDE

Byggrätt inom markområde som i kommunal översiktsplan utpekas som område som kan planläggas för bostads-bebyggelse. Tid från laga kraftvunnen översiktsplan till beslut om planläggning.

DETALJPLANESKEDE

Byggrätt inom markområde för vilket detaljplaneläggning för bostäder pågår. Tid från beslut om planläggning till laga kraftvunnen detaljplan.

BYGGLOVSSKEDE

Byggrätt inom markområde med laga kraftvunnen detaljplan för bostadsbebyggelse. Tid från laga kraftvunnen detaljplan till produktionsstart.

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

De projekt där uppförandet av byggnad har påbörjats.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

De projekt där slutavräkning med föreningen har skett.

Järntorget Stockholm
Landsvägen 47, 2tr
172 25 Sundbyberg Box 1267

Växel: 08–705 39 50
info@jarntorget.se
www.jarntorget.se

Järntorget Uppsala
Suttungs gränd 2
753 19 Uppsala

Växel: 018–418 44 00
info@jarntorget.se
www.jarntorget.se