

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Holding AB

556108-8666

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundbyberg 2024-05-22


Roger Johansson

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Holding AB

556108-8666

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

x

Styrelsen för Ikano Bostad Holding AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning och projektutveckling genom bolagets dotterbolag. Verksamheten är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen, Öresundsregionen samt Göteborgsregionen. Antalet lägenheter under egen förvaltning uppgick vid årets utgång till 6 894st och antal lägenheter under produktion uppgick till 237st.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

Ägarförhållanden

Ikano Bostad Holding AB ägs till 100% av Ikano Bostad AB (556289-0961).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor. Bolagets förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder har dock låg operationell risk och stabil intjäning.

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ränta på ränteswappar om 44 406 TSEK. I december 2023 överlät (noverade) bolaget ränteswapparna till det indirekt ägda dotterbolaget Ikano Bostad Hagsätra AB. Swapparna hade vid denna tidpunkt ett positivt marknadsvärde om 69 008 TSEK, inklusive upplupen ränta.

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	25 089	53 194	405 836	-19 542	-3 053
Balansomslutning	2 036 130	1 930 866	1 905 303	2 107 402	1 932 829
Soliditet (%)	80,7	84,7	85,2	57,8	56,4
Avkastning på eget kap. (%)	1,5	3,2	25,0	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,9	22,1	0,0	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000 000	998 156	1 557 124 501	53 249 079	1 636 371 736
Disposition enligt beslut av årsstämman:			53 249 079	-53 249 079	0
Årets resultat				6 138 568	6 138 568
Belopp vid årets utgång	25 000 000	998 156	1 610 373 580	6 138 568	1 642 510 304

X

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 610 373 580
årets vinst	6 138 568
	1 616 512 148
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 616 512 148

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-49 749	-63 642
Rörelseresultat		-49 749	-63 642
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-20 950 000	55 950 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	57 138 312	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-11 049 774	-2 692 546
		25 138 538	53 257 485
Resultat efter finansiella poster		25 088 789	53 193 843
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		49 779	55 236
Lämnade koncernbidrag		-19 000 000	0
		-18 950 221	55 236
Resultat före skatt		6 138 568	53 249 079
Årets resultat		6 138 568	53 249 079

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5, 6

2 032 063 170

1 929 247 170

2 032 063 170

1 929 247 170

Summa anläggningstillgångar

2 032 063 170

1 929 247 170

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

4 039 296

0

Aktuella skattefordringar

24 838

24 838

Övriga fordringar

2 988

2 516

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

1 591 729

4 067 122

1 619 083

Summa omsättningstillgångar

4 067 122

1 619 083

SUMMA TILLGÅNGAR

2 036 130 292

1 930 866 253

†

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000 000

25 000 000

Reservfond

998 156

998 156

25 998 156

25 998 156

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 610 373 580

1 557 124 501

Årets resultat

6 138 568

53 249 079

1 616 512 148

1 610 373 580

Summa eget kapital

1 642 510 304

1 636 371 736

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

250

Skulder till koncernföretag

393 619 988

294 494 267

Summa kortfristiga skulder

393 619 988

294 494 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 036 130 292

1 930 866 253

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Ikano Bostad Holding AB med organisationsnummer 556108-8666 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sundbyberg. Företagets verksamhet är att självt och genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning och projektutveckling genom bolagets dotterbolag.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano Bostad AB med organisationsnummer 556289-0961 med säte i Malmö.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano S.A., org.nr. B 87 842, med säte i Luxemburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Ikano S.A 1 Rue Nicolas Welter L-2740 Luxemburg.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. K

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Koncernbankkonto

Företagets banktillgodohavande ingår i annat bolags cashpool inom koncernen. Företagets andel av koncernbankkontot redovisas under kortfristiga tillgångar/skulder till koncernföretag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Ränteswappar

Ränteswappar redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket normalt är noll. Derivat med för bolaget positivt verkligt värde redovisas endast i balansräkningen i den utsträckning som det verkliga värdet utgörs av upplupen ränta. Derivat med för bolaget negativt verkligt värde redovisas till det belopp som för bolaget är mest förmånligt om swappen regleras eller överlåts på balansdagen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderbolaget Ikano Bostad AB med säte i Malmö upprättar koncernredovisning.

K

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	201 000 000	114 400 000
Nedskrivningar	-221 950 000	-58 450 000
	-20 950 000	55 950 000

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	12 732 097	31
Erhållen ränta på ränteswappar	44 406 215	0
	57 138 312	31

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-11 049 774	-6 191 106
Övriga räntekostnader	0	3 498 560
	-11 049 774	-2 692 546

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 099 197 170	1 899 869 170
Inköp	0	125 000
Lämnat aktieägartillskott	324 766 000	87 703 000
Omklassificeringar	0	111 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 423 963 170	2 099 197 170
Ingående nedskrivningar	-169 950 000	0
Omklassificeringar	0	-111 500 000
Årets nedskrivningar	-221 950 000	-58 450 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-391 900 000	-169 950 000
Utgående redovisat värde	2 032 063 170	1 929 247 170

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31
Ikano Bostadsutveckling AB		400 000	979 155 063
Ikano Bostad Öresund AB		50 010	216 150 000
Ikano Bostad Stockholm Holding AB		250 000	616 000 000
Ikano Bostad Västerås Holding AB		100 000	48 850 000
Dryd Ett AB		50 000	50 000
Dryd Två AB		50 000	50 000
Ikano Bostad Västerort Holding AB		1 000	170 119 000
Sandrevets Fastighets KB	Kommanditdelägare		335 894
JWB Fastighets KB	Kommanditdelägare		628 213
Ikano Bostad V G Göteborg Holding AB		1 000	150 000
Ikano Bostad Söderort Holding AB		100 000	100 000
Ikano Bostad Gbg Holding 815 AB		25 000	475 000
			2 032 063 170

	Org.nr	Säte
Ikano Bostadsutveckling AB	556593-8924	Sundbyberg
Ikano Bostad Öresund AB	556457-9745	Malmö
Ikano Bostad Stockholm Holding AB	556945-5206	Sundbyberg
Ikano Bostad Västerås Holding AB	556775-5540	Malmö
Dryd Ett AB	556975-5886	Sundbyberg
Dryd Två AB	556975-5894	Sundbyberg
Ikano Bostad Västerort Holding AB	556999-9955	Sundbyberg
Sandrevets Fastighets KB	969627-3615	Malmö
JWB Fastighets KB	969628-1840	Malmö
Ikano Bostad V G Göteborg Holding AB	559040-3563	Malmö
Ikano Bostad Söderort Holding AB	559367-7213	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg Holding 815 AB	559386-0280	Sundbyberg

Not 7 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

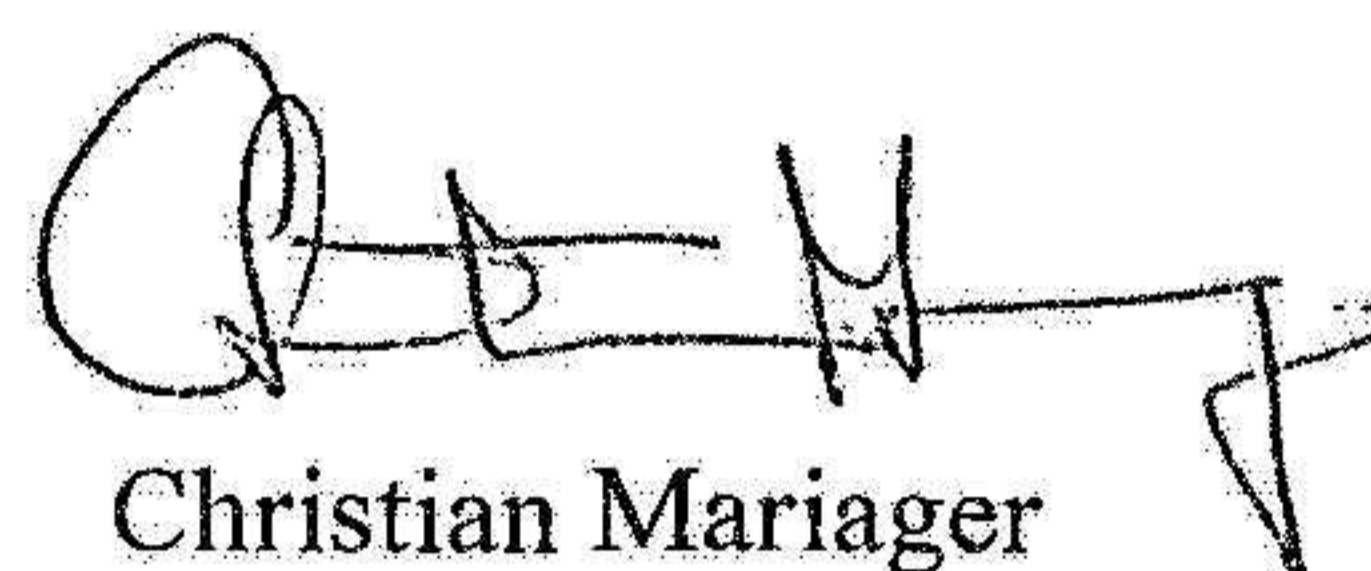
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har identifierats.

Sundbyberg 2024-05-08



Robert Jaaniste
Ordförande



Christian Mariager



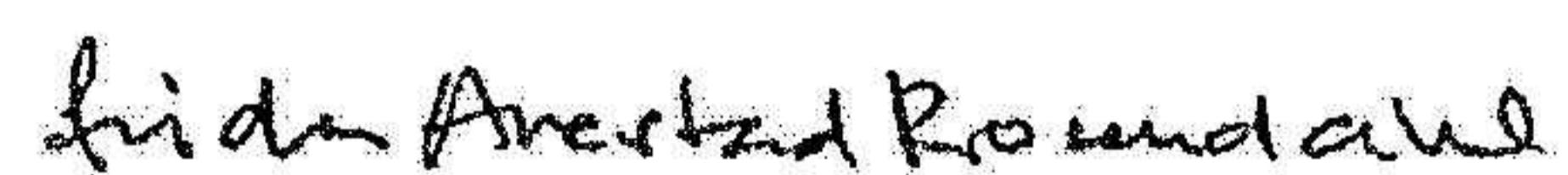
Roger Johansson



Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

KPMG AB



Frida Arestad Rosendahl

Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Holding AB, org. nr 556108-8666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ikano Bostad Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Holding AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden 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 årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ikano Bostad Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Ikano Bostad Holding AB 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 17 maj 2024

KPMG AB

Frída Arestad Rosendahl

Frída Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisör

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Ikano Bostad AB
556289-0961

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderföretagets resultaträkning	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets kassaflödesanalys	16
Noter	17

Ikano Bostad AB
556289-0961

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR IKANO BOSTAD AB

Styrelsen och verkställande direktören för Ikano Bostad AB upprättar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Moderbolagets verksamhet är att självt och genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder samt att tillhandahålla service- och managementtjänster till olika koncernbolag. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning, projektutveckling samt konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen genom bolagets dotterbolag. Bolaget har sitt säte i Malmö.

Koncernens verksamhet är koncentrerad till de starka städerna/regionerna Stockholm/Mälardalen, Malmö, Göteborg och Köpenhamn.

Ägarförhållanden

Ikano Bostad ägs till 100 % av Ikano S.A, registreringsnummer B87842, med säte i Luxemburg.

Marknad, verksamhetens utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2023 har präglats av utmanande marknadsförutsättningarna med en svag bostadsrättsmarknad, hög inflation och stigande räntor. Mot slutet av året finns dock tydliga tendenser till förbättrade förutsättningar med en inflation närmare långsiktigt mål och med en prognos om kommande stegvisa sänkningar av styrräntan. Även på bostadsrättsmarknaden har aktiviteten och antal försäljningar ökat. Långsiktigt och strukturellt är vi övertygande om att förutsättningarna för såväl fastighetsförvaltning som bostadsutveckling är goda. Vi är verksamma i växande marknader med ett underliggande bostadsbehov.

Resultatmässigt var 2023, i linje med förväntan, svagt till följd av den mycket utmanande marknaden för bostadsutveckling samt högre räntenivåer och avkastningskrav på fastigheter. Driftsöverskottet var fortsatt stabilt och stigande medan endast 81 lägenheter byggstartades.

Sedan de makroekonomiska förutsättningarna förändrades under 2022 har vi varit proaktiva och anpassat bolaget till de nya förutsättningarna. Produktionsvolym, kostnader och bemanning har anpassats till de nya förutsättningarna.

Under året har bolagets koncerninterna lån (ägarlån) omvandlats till eget kapital genom aktieägartillskott från ägaren Ikano S.A. Bolaget har under året nytecknat och refinansierat erforderlig långfristig bankfinansiering. Bolaget är inte exponerad mot obligationsmarknaden. Med låg belåningsgrad, stark likviditet och fokus på starka delmarknader är bolaget väl förberett för de utmaningar som fortsatt kvarstår i marknaden men också för att ta vara på möjligheter framåt. Bolaget går finansiellt starkt ur 2023.

Fastighetsportfölj

Trots stigande hyresintäkter och driftsöverskott sjönk värdet för förvaltningsfastigheterna med cirka 7% till följd av stigande avkastningskrav. Värderingen är baserad på extern marknadsvärdering. Koncernen tillämpar redovisningsprinciper enligt K3. Nedanstående tabell illustrerar skillnaden om 6 510 MSEK mellan verkligt värde och bokfört värde i balansräkningen för förvaltningsfastigheter. Trots årets värdenedgång överstiger således verkligt värde väsentligt det bokförda värdet.

Tabell: Marknadsvärde vs bokfört värde

(MSEK)	2023	2022
Verkligt värde/marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, se Not 14	19 094	19 632
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter (K3), se Not 14	12 584	12 399
Avvikelse, ej redovisat övervärde Förvaltningsfastigheter	6 510	7 233

Ikano Bostad AB
556289-0961

Fastighetsbeståndet är inriktat på bostäder och koncentrerat till Mälardalen, Öresund och Göteborg. Alla starka marknader med förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Ikano Bostad har per balansdagen 125 fastigheter varav 116 fastigheter är i drift med en uthyrningsbar yta om 557 Tkvm och med ett marknadsvärde om totalt 19 094 Mkr. Några enskilda fastigheter hade per balansdagen en lägre marknadsvärdering än bokfört värde varför nedskrivning gjorts om 489 Mkr. Som framgår ovan överstiger dock det totala värdet i fastighetsportföljen väsentligt det bokförda värdet. Bokfört värde för fastighetsportföljen uppgick per balansdagen till 12 584 Mkr. Uthyrningsbar yta fördelas på bostäder 465 Tkvm, kommersiella lokaler 67 Tkvm och äldreboenden 25 Ttkvm.

Förändringar under året i fastighetsportföljen har utgjorts av att pågående hyresrättsprojekt för egen förvaltning har färdigställts och ökat på portföljen medan en fastighetsportfölj om 5 fastigheter i Västerås har avyttrats. Vidare har förädling av befintlig fastighetsportfölj fortsatt genom investeringar i renoverings och uppgraderingsprojekt samt i energieffektiviseringar. Totalt nettoinvesterades i fastighetsportföljen motsvarande 722 MSEK under 2023.

Bolaget har även fastigheter som klassificeras som exploateringsfastigheter, om totalt 3 815 Mkr, i vilka uthyrning av främst kommersiella lokaler bedrivs. Dessa har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 76 Tkvm.

Byggrättsportfölj

Ikano Bostad har en byggrättsportfölj motsvarande cirka 10 000 byggrätter (alla planskeden) och är belägna i våra starka marknader Stockholm/Mälardalen, Göteborg, Malmö och Köpenhamn. Det sammanlagda marknadsvärdet av byggrättsportföljen/exploateringsfastigheter överstiger fortsatt det bokförda värdet av byggrättsportföljen. Nedskrivningar har under 2023 gjorts om totalt 384 Mkr av enskilda markfastigheter där marknadsvärdet har sjunkit under den aktuella markfastighetens bokförda värde till följd av de ändrade marknadsförutsättningarna.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Koncernen
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 028	2 945	3 670	3 407	3 256
Rörelseresultat	-557	485	563	535	201
Resultat e. finansiella poster	-950	248	404	353	12
Balansomslutning	18 966	19 556	17 059	16 241	15 794
Soliditet ⁽¹⁾	38,0%	17,0%	17,5%	16,4%	15,3%
Extern belåningsgrad ⁽²⁾	38%	34%	31%	37%	39%
Avkastning på eget kapital ⁽³⁾	-16,8%	10,0%	11,5%	9,6%	-0,9%
Avkastning på totalt kapital ⁽⁴⁾	-2,7%	2,7%	3,4%	3,4%	1,2%
Medelantal anställda	366	390	385	419	427

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Avser förvaltnings- och exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter ingår till verkligt värde och exploateringsfastigheter till bokfört värde (lägsta av anskaffnings- och nettoförsäljningsvärdet).

⁽³⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽⁴⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Moderföretaget
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	109	118	105	106	110
Rörelseresultat	-59	-29	-35	-30	-34
Resultat e. finansiella poster	-101	13	-21	-8	-9
Balansomslutning	6 980	6 070	5 517	5 706	6 286
Soliditet ⁽¹⁾	99,3%	35,4%	38,2%	36,8%	33,1%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-0,4%	1,9%	0,3%	1,0%	0,9%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	-1,5%	2,9%	1,7%	0,7%	-0,1%
Medelantal anställda	42	48	48	44	55

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Ikano Bostad AB
556289-0961

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorer som råder inom fastighets- och byggbranschen såsom politiska beslut, konjunktur, inflation, efterfrågan, finansiering, ränteläge och hållbarhet.

Sedan 2022 har de makroekonomiska förutsättningarna varit utmanande och osäkra. Ikano Bostad har agerat proaktivt, är finansiellt starka och har anpassat tillväxt och projektvolym.

Förväntad framtida utveckling och händelser efter balansräkningen

Strukturellt och långsiktigt är förutsättningarna mycket goda med befolkningstillväxt och bostadsbehov på de marknader Ikano Bostad verkar.

I det korta perspektivet är de makroekonomiska förutsättningarna fortsatt utmanande och osäkra. I inledning av 2024 finns dock tydliga tendenser till förbättrade förutsättningar med en inflation närmare långsiktigt mål och med en prognos om stegvisa sänkningar av styrräntan. Även på bostadsrättsmarknaden har aktiviteten ökat och vår försäljningstakt av lägenheter har ökat.

I fastighetsförvaltningen räknar vi med fortsatt stabila och stigande driftöverskott. Hyresförhandlingarna för såväl 2023 och 2024 resulterade i årliga hyresökningar om 4-5 %. Historiskt har hyresfastigheter i bra marknader blivit kompenserade för inflation även om det sker med eftersläpning.

Ikano Bostad är väl rustade för de utmaningar som fortsatt kvarstår i marknaden men också för att ta vara på möjligheter framåt.

Carola Lavén har i april 2024 utsetts till ny VD för Ikano Bostad. Carola kommer närmast från rollen som VD för Besqab och har lång erfarenhet av olika roller i fastighetsbranschen. Hon tillträder under hösten 2024 och efterträder Robert Jaaniste som planerar att gå i pension efter 15 år som VD för Ikano Bostad.

Finansiella instrument

Koncernen använder i förekommande fall säkringsinstrument för att binda räntan på extern finansiering. I dagsläget är merparten av koncernens externa finansiering bunden eller säkrad genom räntederivat eller fasträntelån.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Miljö och hållbarhet

Ikano Bostad har upprättat en separat hållbarhetsredovisning som finns att tillgå på Ikano Bostads hemsida, <https://ikanobostad.se/om-oss/hallbarhet/>.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 896 367 923
Årets resultat	-16 915 891
	<u>6 879 452 032</u>

Styrelsen föreslår att

I ny räkning balanseras	6 879 452 032
	<u>6 879 452 032</u>

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

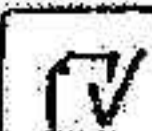
Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
(Tkr)	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	4,5,16	2 027 913	2 945 436
Förändring varulager		42 718	78 229
Övriga rörelseintäkter	6	182 828	235 347
		2 253 459	3 259 012
Fastighetskostnader		-327 336	-294 358
Entreprenadkostnader		-767 684	-1 517 308
Övriga externa kostnader	7	-153 755	-152 282
Personalkostnader	8	-464 376	-445 710
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14,15	-712 997	-352 688
Nedskrivningar av omsättningstillgångar	21	-384 325	-11 973
Rörelseresultat		-557 014	484 693
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	42 223	9 356
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-435 475	-245 662
Resultat efter finansiella poster		-950 266	248 387
Koncernbidrag	12	0	104 600
Skatt på årets resultat	13	63 568	-37 349
ÅRETS RESULTAT		-886 698	315 638
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-886 698	315 638

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	12 583 836	12 398 706
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 957	2 377
		<u>12 585 793</u>	<u>12 401 083</u>
Summa anläggningstillgångar		12 585 793	12 401 083
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	79 081	50 480
Exploateringsfastigheter	21	3 814 877	3 961 993
		<u>3 893 958</u>	<u>4 012 473</u>
Kundfordringar		46 134	36 680
Fordringar hos koncernföretag		966	105 703
Upparbetad ej fakturerad intäkt	22	423 063	1 508 686
Aktuella skattefordringar		42 037	9 513
Övriga fordringar		491 071	182 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14 824	15 351
Kassa och bank		1 468 412	1 283 961
Summa omsättningstillgångar		6 380 465	7 155 246
SUMMA TILLGÅNGAR		18 966 258	19 556 329



Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 153 875	3 273 217
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		7 203 895	3 323 237
Summa eget kapital		7 203 895	3 323 237
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	512 997	556 475
Övriga avsättningar	25	108 186	101 750
		621 183	658 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	8 063 995	6 798 306
Skulder till koncernföretag		0	4 611 598
		8 063 995	11 409 904
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	27	735 692	1 507 978
Skulder till kreditinstitut		1 328 491	1 280 334
Leverantörsskulder		199 941	290 528
Skulder till koncernföretag		6 158	263 109
Fakturerad ej upparbetad intäkt	28	187 304	110 163
Övriga kortfristiga skulder		247 280	342 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	372 319	369 997
		3 077 185	4 164 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 966 258	19 556 329

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50 000	20	2 937 554	2 987 574
Årets resultat			315 638	315 638
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamheter			20 025	20 025
Summa värdeförändringar	0	0	20 025	20 025
Utgående balans per 31 december 2022	50 000	20	3 273 217	3 323 237

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	50 000	20	3 273 217	3 323 237
Årets resultat			-886 698	-886 698
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamheter			-28 506	-28 506
Summa värdeförändringar	0	0	-28 506	-28 506
Aktieägartillskott			4 795 862	4 795 862
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	4 795 862	4 795 862
Utgående balans per 31 december 2023	50 000	20	7 153 875	7 203 895

Ikano Bostad AB
556289-0961

**KONCERNENS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-557 014	484 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		223 687	195 981
Realisationsresultat anläggningstillgångar		-171 694	391
Kursvinst och kursförlust, netto		36 561	2 954
Nedskrivning av exploateringsfastigheter		384 325	11 973
Nedskrivning av förvaltningsfastigheter		489 310	156 706
Garantier och övriga avsättningar		6 434	-5 436
Diskonterad ränta nuvärdeberäkning uppskjuten skatt		3 973	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		42 223	9 356
Räntekostnader och liknande kostnader		-435 475	-245 662
Betald inkomstskatt		-21 804	785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		526	611 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter och varulager		-269 629	227 757
Förändring av rörelsefordringar		901 840	-358 233
Förändring av rörelseskulder		-276 984	383 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 753	864 808
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 122 316	-2 599 226
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		400 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-722 316	-2 599 226
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 129 572	3 130 598
Inbetalt aktieägartillskott		4 795 862	0
Amortering av lån		-8 382 894	-1 514 500
Erhållna koncernbidrag		0	104 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		542 540	1 720 698
Årets kassaflöde		175 977	-13 720
Likvida medel vid årets början		1 283 961	1 297 144
Kursdifferenser i likvida medel		8 475	537
Likvida medel vid årets slut		1 468 413	1 283 961

Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	<u>109 202</u>	<u>118 121</u>
		109 202	118 121
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-79 878	-72 153
Personalkostnader	8	-87 865	-73 685
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-767</u>	<u>-1 366</u>
Rörelseresultat		-59 308	-29 083
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	371 966	157 883
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	9	-130 000	0
Räntekostnader och liknande kostnader	11	<u>-283 693</u>	<u>-156 284</u>
Resultat efter finansiella poster		-101 035	12 516
Bokslutsdispositioner	12		
Koncernbidrag		<u>84 344</u>	<u>28 726</u>
Resultat före skatt		-16 691	41 242
Skatt på årets resultat	13	-225	71
ÅRETS RESULTAT		-16 916	41 313

Ikano Bostad AB
556289-0961

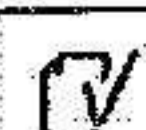
**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	767
		<u>0</u>	<u>767</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 353 163	2 246 139
Fordringar hos koncernföretag	18	789 669	0
		<u>3 142 832</u>	<u>2 246 139</u>
Summa anläggningstillgångar		3 142 832	2 246 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 495 007	2 643 440
Aktuella skattefordringar		2 286	1 918
Övriga fordringar		2 007	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 805	4 006
		<u>2 503 105</u>	<u>2 649 991</u>
Kassa och bank		1 333 974	1 173 397
Summa omsättningstillgångar		3 837 079	3 823 388
SUMMA TILLGÅNGAR		6 979 911	6 070 294

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	50 000	50 000
Reservfond		20	20
		<u>50 020</u>	<u>50 020</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 896 368	2 059 192
Årets resultat		-16 916	41 313
		<u>6 879 452</u>	<u>2 100 505</u>
Summa eget kapital		6 929 472	2 150 525
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	26	0	3 800 000
		<u>0</u>	<u>3 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 196	7 584
Skulder till koncernföretag		1 362	81 906
Övriga kortfristiga skulder		3 220	9 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	38 661	20 609
		<u>50 439</u>	<u>119 769</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 979 911	6 070 294



Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	50 000	20	2 052 208	6 984	2 109 212
Disposition av föregående års resultat			6 984	-6 984	0
Årets resultat				41 313	41 313
Utgående balans per 31 december 2022	50 000	20	2 059 192	41 313	2 150 525

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	50 000	20	2 059 192	41 313	2 150 525
Disposition av föregående års resultat			41 313	-41 313	0
Årets resultat				-16 916	-16 916
Erhållna aktieägartillskott			4 795 863		4 795 863
Utgående balans per 31 december 2023	50 000	20	6 896 368	-16 916	6 929 472

Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-59 308	-29 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		767	1 366
Erhållen utdelning		0	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		371 966	157 883
Räntekostnader och liknande kostnader		-283 693	-156 283
Betald inkomstskatt		-593	162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 139	14 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		252 090	-244 122
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-89 823	-74 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		191 406	-304 649
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-789 669	0
Utbetalt aktieägartillskott		-237 023	-113 309
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 026 692	-113 309
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	510 000
Inbetalt aktieägartillskott		4 795 863	0
Amortering av lån		-3 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		995 863	510 000
Årets kassaflöde		160 577	92 042
Likvida medel vid årets början		1 173 397	1 081 355
Likvida medel vid årets slut		1 333 974	1 173 397

Ikano Bostad AB
556289-0961

NOTER

Not 1 Allmän information

Ikano Bostad AB med organisationsnummer 556289-0961 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Landsvägen 52, 172 63 Sundbyberg. Företagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att tillhandahålla service- och managementtjänster till koncernbolag. Via dotterbolag bedrivs även byggverksamhet, bygg- och projektledning, projektutveckling samt konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen.

Moderföretag i den största koncernen som Ikano Bostad AB är dotterbolag till är Ikano S.A., org nr B 87 842, med säte i Luxemburg. Den utländska koncernredovisningen kan erhållas från Ikano S.A, 1 rue Nicolas Welter, L-2740 Luxemburg.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Ikano Bostad AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde.

Anskaffningsvärdet för aktierna i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som finns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnad, mark eller exploateringsfastighet. Den uppskjutna skatten som redovisas är den skatterabatt som är överenskommen mellan köparen och säljaren.

Förändringar i innehavet

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust som uppkommer, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

Ikano Bostad AB
556289-0961

När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som såväl före som efter förvärvet är intresseföretag, värderas de andelar som ägdes före förvärvet inte om. Avyttras andelar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Joint ventures

Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten.

Gemensamt styrda företag

Andelar i gemensamt styrda företag redovisas i enlighet med klyvningsmetoden. Det innebär att den del som motsvarar de ägda andelarna av det ägda företags tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättade företags koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättade företags koncernresultaträkning.

I moderbolaget redovisas innehavet av intresseföretag enligt anskaffningsmetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. I resultaträkningen tas bara erhållna utdelningar från intressebolag upp som intäkt.

Förändringar i innehavet

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som såväl före som efter förvärvet är intresseföretag, värderas de andelar som ägdes före förvärvet inte om. Avyttras andelar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter, entreprenadintäkter och serviceintäkter.

Hyresintäkter är leasingintäkter från operativa leasingavtal. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning i förvaltningsbeståndet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Exploateringsfastigheter redovisas på samma sätt som förvaltningsfastigheter. Fastighetsförsäljning i bolagets projektutveckling ingår som en del av bolagets vinstavräkning.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Koncernens projektutveckling för försäljning sker i huvudsak genom nyproducerade bostadsprojekt med bostadsrätt som upplåtelseform. Intäktsredovisningen sker genom successiv vinstavräkning, som innebär att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkter baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. I balansräkningen ingår den då i någon av posterna, fakturerad ej upparbetad intäkt, upparbetad ej fakturerad intäkt eller projektfastighet.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet förändras över tiden.

Utländsk valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ikano Bostad AB
556289-0961

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Omräkning av dotterföretag och utlandsverksamhet

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterföretags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas direkt mot eget kapital. Vid avyttring av ett utländskt dotterföretag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas, vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6% (20,6). Aktuell och uppskjuten skatt för de danska enheterna beräknas till gällande skattesats i Danmark vilken är 22% (22).

Materiella anläggningstillgångar, förvaltningsfastigheter

De fastigheter i koncernen som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns.

För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomkompletteringar/Innerväggar	70 år
Värme, Sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	60 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Badrum	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	35 år
Byggnadsinventarier	
Anslutningsavgifter	75 år
Godshissar, rulltrappor, lyftbord	35 år
Luftbehandling inkl styr- regler- och processkyla	22 år
Näringsbetingade VVS- och köksinstallationer, sprin	25 år
Näringsbetingade elinstallationer	20 år
Markanläggningar	20 år, 75 år
Inventarier	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som då uppkommer redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Nedskrivning av exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastigheterna värderas var och en för sig enligt lägsta värdets princip. Intern värdering har gjorts baserat på jämförelseobjekt på orten/området och projektspecifika förutsättningar. De projekt som har ett lägre bedömt nettoförsäljningsvärde än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Derivatinstrument

Koncernen innehar ränteswappar i syfte att säkra den kassaflödesrisk som är hänförlig till skulder som löper med rörlig ränta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning för swapparna. Under förutsättning att swapparna konstateras vara effektiva säkringar redovisas därmed ingen skuld i balansräkningen i de fall swapparnas verkliga värden är negativa per balansdagen. Swapparna redovisas i balansräkningen endast till ett belopp motsvarande upplupen ränta, beräknat som nettot av upplupen ränta på swapparnas båda ben.

Marknadsvärdet på swapparna har ökat sedan ingången av avtalen och har per 31 december 2023 ett positivt marknadsvärde. De positiva värdeförändringarna om 83 161 TSEK (298 372) redovisas ej. Samma värderingsprincip tillämpades föregående år.

Bolaget anser sig uppfylla kraven för effektiv säkring enligt kraven i K3 kap 11 pkt 50-60 och tillämpar säkringsredovisning. Bolaget har utformat och dokumenterat säkringsförhållandet så att risken som säkras, den säkrade posten och säkringsinstrumentet klart kan identifieras. Avtalet om ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Ikano en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och likande resultatposter.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret beaktas.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Exploateringsfastigheter och projektfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarrätter eller småhus och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som förvaltningsfastigheter, exempelvis uppförande av hyresrätter. Både exploaterings- och projektfastigheter ingår som en del av posten varulager. När dessa fastigheter byggs om värderas de till direkt nedlagda kostnader med skälig andel av indirekta kostnader. Då exploateringsfastigheter och projektfastigheter är en del av varulagret värderas de till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under Nedskrivningar ovan).

Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar i bostadsrättsföreningar avser återköp av osålda lägenheter enligt avtal med bostadsrättsföreningen. Posten värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell), som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Ikano Bostad gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst värdering av fastigheter och värdering av pågående projekt.

Bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov görs årligen genom inhämtande av marknadsvärdering från externt värderingsföretag för i princip alla förvaltningsfastigheter per årsbokslutsdagen. Värdering och nedskrivningstest görs även av exploateringsfastigheter baserat på det lägsta av bedömt nettoförsäljningsvärde och anskaffningsvärdet för respektive enskild fastighet. Intern värdering har gjorts av exploateringsfastigheterna baserat på jämförelseobjekt på orten/området och projektspecifika förutsättningar.

Vid varje bokslut bedöms kvarstående intäkter och kostnader i respektive pågående projekt. I bostadsrättsprojekt värderas även i projektresultat åtagandet att återköpa osålda lägenheter från bostadsrättsföreningen till ett fastställt pris, Ikano Bostad står prISRISKEN. Värderingen avser såväl redan återköpta lägenheter som förväntad resultateffekt av kvarstående åtaganden att återköpa lägenheter. Omvärderingar, prognosändringar, av projektens förväntade slutresultat medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsförvaltning	1 083 094	916 868	0	0
Entreprenadverksamhet	928 049	2 012 702	0	0
Serviceintäkter	16 770	15 866	109 202	118 121
Summa	2 027 913	2 945 436	109 202	118 121

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning till koncernbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Inköp	0,7%	0,4%	22,6%	23,9%
Försäljning	1,6%	1,0%	98,4%	99,0%

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen fastighetsförsäljningar, 171 714 Tkr (233 899), varav 171 694 Tkr (0) avser bostadsfastigheter. Föregående års fastighetsförsäljningar avsåg exploateringsfastigheter. Övriga belopp avser resultat vid försäljning av inventarier -254 Tkr (882), elstöd 11 149 Tkr (0) och försäkringsersättning 218 Tkr (566).

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	0	41	0	143
övriga tjänster	0	184	0	0
EY AB				
revisionsuppdrag	50	50	0	0
KMPG AB				
revisionsuppdrag	3 252	3 796	3 013	3 500
Summa	3 302	4 071	3 013	3 643

Med revisionsuppdrag avses revisorernas ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Kostnaden avseende revisionsarvodet belastar moderbolaget och faktureras vidare därifrån.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2023		2022	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	42	7	48	12
Totalt i moderföretaget	42	7	48	12
Dotterföretag				
Sverige	307	209	323	210
Danmark	17	7	19	8
Totalt i dotterföretag	324	216	342	218
Totalt i koncernen	366	223	390	230

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter	65%	65%	50%	43%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	33%	33%	33%	33%
Män:				
styrelseledamöter	35%	35%	50%	57%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	67%	67%	67%	67%

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	52 497	31 244 (11 672)	43 653	24 360 (8 650)
Dotterföretag	241 394	110 791 (27 603)	234 087	109 436 (30 807)
Totalt i koncernen	293 891	142 035 (39 275)	277 740	133 796 (39 457)

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

Löner och andra ersättningar fördelade på styrelseledamöter och anställda	2023		2022	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Moderföretaget	8 149 (0)	44 348 (0)	10 740 (2 669)	32 913 (0)
Dotterföretag	0	241 394	0	234 087
Totalt i koncernen	8 149 (0)	285 742 (0)	10 740 (2 669)	267 000 (0)

Pensioner

Av koncernens pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 442 Tkr (2 536) gruppen styrelse och VD.
Av moderföretagets pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 442 Tkr (2 536) gruppen styrelse och VD.

Avtal om avgångsvederlag

På grund av att verkställande direktören inte omfattas av lagen om anställningsskydd har avtal träffats: Om uppsägning sker från bolagets sida gäller en uppsägningstid om 12 månader. Vid sådan uppsägning kan ersättning utgå i form av lön under maximalt 12 månader (uppsägningstiden inkluderad). För verkställande direktör gäller uppsägningstid om 6 månader vid egen uppsägning.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Utdelning	0	40 000
Nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag	-130 000	0
Summa	-130 000	40 000

Under året har ingen utdelning erhållits. Fg år erhöll Ikano Bostad AB utdelning från dotterbolaget Ikano Bostad Holding AB.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	40 793	8 563	27 843	5 904
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	344 123	151 979
Övrigt	1 430	793	0	0
Summa	42 223	9 356	371 966	157 883

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-293 370	-123 209	-96	-1 397
Räntekostnader, koncernföretag	-91 655	-83 719	-247 037	-154 887
Kursdifferenser	-846	-5 217	-36 560	0
Kostnad för uttag av pantbrev	-19 890	-12 382	0	0
Diskonterad ränta nuvärdeberäkning uppskjuten	-3 974	0	0	0
Övrigt	-25 740	-21 135	0	0
Summa	-435 475	-245 662	-283 693	-156 284

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	0	104 600	84 344	104 837
Lämnat koncernbidrag	0	0	0	-76 111
Summa	0	104 600	84 344	28 726

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	10 768	-24 907	-155	0
Uppskjuten skatt	52 800	-12 442	-70	71
Skatt på årets resultat	63 568	-37 349	-225	71

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-950 266	352 987	113 309	41 242
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land.	200 076	-71 547	-23 342	-8 496
Avskrivningar på övervärden	-6 959	-5 378	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-84 410	37 506	-2 432	8 092
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan aktivering av uppskjuten skatt	-2 780	466	0	0
Korrigerig av uppskjuten skatt från tidigare år	8 530	32 233	-70	0
Räntenetto, koncernutjämnig	-32 724	-24 024	25 730	415
Ej avdragsgillt räntenetto/brukande av carry-forward ränta	-16 390	-296	44	0
Korrigerig av aktuell skatt från tidigare år	-957	-6 308	-155	60
Effekt av ej avdragsgill upplösning av nuvärdediskonterad uppskjuten skatteskuld	-818	0	0	0
Redovisad skattekostnad	63 568	-37 348	-225	71

Aktuell skattesats har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige (20,6%) och Danmark (22%) och den uppskjutna skatten har beräknats till samma skattesats som gäller för de båda länderna. Ikano Bostad-koncernen har överfört ett negativt räntenetto om 159 Mkr (116) till koncernföretag. Årets carry forward-ränta uppgår till 25 Mkr (8). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert hur stor del som kan nyttjas i framtiden.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 905 700	10 524 185	0	0
Investeringar och förvärv	196 302	2 025 602	0	0
Försäljning/utrangering	-268 500	0	0	0
Omklassificeringar	1 091 117	309 835	0	0
Omräkningsdifferens	-5 873	46 078	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 918 746	12 905 700	0	0
Ingående avskrivningar	-1 552 139	-1 295 479	0	0
Försäljning/utrangering	45 866	0	0	0
Förvärvade avskrivningar	0	-62 953	0	0
Årets avskrivningar	-222 047	-193 707	0	0
Omräkningsdifferens	79	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 728 241	-1 552 139	0	0
Ingående nedskrivningar	-162 239	-2 782	0	0
Årets nedskrivningar	-489 310	-156 706	0	0
Omräkningsdifferens	4 980	-2 751	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-646 569	-162 239	0	0
Ingående värde pågående byggnation	1 207 384	601 950	0	0
Omklassificeringar	-1 091 117	-318 929	0	0
Investeringar	926 014	905 225	0	0
Omräkningsdifferens	-2 381	19 138	0	0
Utgående värde pågående byggnation	1 039 900	1 207 384	0	0
Utgående planenligt restvärde	12 583 836	12 398 706	0	0
Varav anskaffningsvärde för mark	3 082 794	3 195 176		

Verkligt värde för samtliga 125 (129) förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter som är pågående projekt och ännu ej tagits i drift uppgår till 19 094 327 Tkr (19 632 081). Verkligt värde har fastställts genom att varje enskilt objekt har värderats separat och som huvudregel har kassaflödes kalkyler använts där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Fastigheter i drift har värderats av oberoende värderingsmän där koncernen har använt sig av Savills och Svefa under 2023. Fördelningen mellan Savills och Svefa har varit ungefär lika stor. Av koncernens totalt 125 fastigheter har 9 värderats till nedlagda kostnader, dessa avser pågående nyproduktion och mark.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger. Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhåll eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 670	36 382	12 585	12 585
Inköp	1 782	465	0	0
Försäljning/utrangering	-2 760	-2 191	0	0
Omräkningsdifferenser	-1	14	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 691	34 670	12 585	12 585
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 293	-31 808	-11 818	-10 452
Försäljning/utrangering	2 197	1 798	0	0
Omräkningsdifferenser	2	-9	0	0
Årets avskrivningar	-1 640	-2 274	-767	-1 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 734	-32 293	-12 585	-11 818
Utgående planenligt restvärde	1 957	2 377	0	767

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 16 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och lägenheter som hyrs ut till kunder. Ikanos fastighetsbestånd består till stor del av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. I upplysningssyfte visas värdet av årshyran för dessa kontrakt för befintligt bestånd. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt för kommersiella lokaler.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Bostads- och parkeringskontrakt				
Arshyra	734 640	652 005	0	0
Kontrakt i kommersiella lokaler				
Förfallotidpunkt:				
Förfaller inom 1 år	256 664	254 784	0	0
Mellan 1 år och 5 år	731 221	716 974	0	0
Senare än 5 år	618 427	683 581	0	0
Summa	1 606 312	1 655 339	0	0

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 274 139	2 160 831
Lämnade aktieägartillskott	237 024	113 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 511 163	2 274 139
Ingående nedskrivningar	-28 000	-28 000
Årets nedskrivningar	-130 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-158 000	-28 000
Utgående redovisat värde	2 353 163	2 246 139

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Ikano Bostad Holding AB	100%	100%	250 000	1 428 331	1 428 331
Ikano Kontor Holding AB	100%	100%	200 000	270 000	270 000
Ikano Vårdboende Holding AB	100%	100%	100 000	135 000	135 000
Ikano Bostad Danmark Holding AB	100%	100%	3 000	519 832	412 808
Summa				2 353 163	2 246 139

Företagets namn	Org.nr	Säte
Ikano Bostad Holding AB	556108-8666	Stockholm
Ikano Kontor Holding AB	556753-8516	Malmö
Ikano Vårdboende Holding AB	559062-9365	Malmö
Ikano Bostad Danmark Holding AB	559128-2065	Malmö

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Tillkommande fordringar	789 669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	789 669	0
Utgående redovisat värde	789 669	0

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång avseende fastigheter	502 504	432 491	0	0
Årets förändring fastigheter	-42 384	70 013	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende fastigheter</i>	<i>460 120</i>	<i>502 504</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång avseende projekt	58 069	74 590	0	0
Årets förändring projekt	-5 542	-16 521	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende projekt</i>	<i>52 527</i>	<i>58 069</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång avseende underskottsavdrag	-4 547	-2 677	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	4 485	-1 870	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende underskottsavdrag</i>	<i>-62</i>	<i>-4 547</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång övrigt	449	-7 853	0	0
Årets förändring övrigt	-37	8 302	0	0
<i>Belopp vid årets utgång övrigt</i>	<i>412</i>	<i>449</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summa uppskjuten skatteskuld	512 997	556 475	0	0

Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 59 401 Tkr varav 59 084 Tkr avser underskottsavdrag där uppskjuten skatt ej redovisats. Dessa underskottsavdrag avser främst ej helägda koncernbolag och företaget bedömer det osäkert om dessa underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas på grund av osäkerhet om när i framtiden tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras.

De temporära skillnaderna avseende fastigheter uppgår per 2023-12-31 till 1 422 661 Tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%). Uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv beräknas enligt den överenskomna skatten enligt avtal. Årets skatt på förändring av underskottsavdrag uppgår till 4 844 Tkr.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 20 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	50 480	106 129	0	0
Inköp andelar i bostadsrättsföreningar	122 014	18 895	0	0
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	-93 413	-74 544	0	0
Utgående redovisat värde	79 081	50 480	0	0

Antalet osålda andelar bostadsrättsföreningar i balansräkningen uppgår till 37 stycken (15). I antalet osålda lägenheter ingår 10 visningslägenheter (10).

Not 21 Exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringsfastigheter, landbank	3 724 125	3 866 072	0	0
Projektfastighet	90 752	95 921	0	0
Summa	3 814 877	3 961 993	0	0

Exploaterings- och projektfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastigheterna värderas var och en för sig enligt lägsta värdes princip. Utifrån värderingen har en nedskrivning av exploateringsfastigheterna om 384 Mkr (12 Mkr) gjorts som påverkar årets resultat. Det totala marknadsvärdet av exploateringsfastigheterna överstiger det bokförda värdet.

Not 22 Upparbetad ej fakturerad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter	682 675	2 145 053	0	0
Fakturerade belopp	-259 612	-636 367	0	0
Summa	423 063	1 508 686	0	0

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	605	1 592	0	0
Förutbetald kostnad	11 493	12 156	3 805	4 006
Upplupen hyresintäkt	2 726	1 603	0	0
Summa	14 824	15 351	3 805	4 006

Not 24 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 25 Övriga avsättningar

Koncernen

2023-12-31	Garantier	Övriga	Summa
		avsättningar	
Vid årets början	97 346	4 404	101 750
Tillkommande avsättning	35 936	0	35 936
Belopp som tagits i anspråk	-28 371	0	-28 371
Aterföring av outnyttjade belopp	-1 129	0	-1 129
Vid årets slut	103 782	4 404	108 186

2022-12-31	Garantier	Övriga	Summa
		avsättningar	
Vid årets början	95 265	11 433	106 698
Tillkommande avsättningar	30 684	471	31 155
Belopp som tagits i anspråk	-27 603	-7 500	-35 103
Aterföring av outnyttjade belopp	-1 000	0	-1 000
Vid årets slut	97 346	4 404	101 750

Övriga avsättningar avser kostnad för kvarstående exploateringskostnader belöpande på sålda fastigheter.

Not 26 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder, samtliga förfaller mellan 1-5 år.				
Skulder till kreditinstitut	8 063 995	6 798 306	0	0
Skulder till koncernföretag	0	4 611 598	0	3 800 000
Summa	8 063 995	11 409 904	0	3 800 000

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 27 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp Byggnadskreditiv uppgår till	3 191 500	3 446 150	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	735 692	1 507 978	0	0

Not 28 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter	-1 600 322	-1 812 486	0	0
Fakturerade belopp	1 787 626	1 922 649	0	0
Summa	187 304	110 163	0	0

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	118 900	88 059	35 995	17 167
Förskottsbetalda hyror	94 273	101 708	0	0
Upplupen räntekostnad	22 733	15 873	0	0
Beräknade återstående kostnader projekt	15 973	42 838	0	0
Upplupen fastighetsskatt	33 379	30 180	0	0
Upplupen driftkostnad	5 236	11 363	0	0
Övriga poster	81 825	79 976	2 666	3 442
Summa	372 319	369 997	38 661	20 609

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 619 539	7 540 825	0	0
Summa	8 619 539	7 540 825	0	0

Eventalförpliktelser

Borgensåtaganden	3 107 005	4 089 340	5 072 721	4 899 345
Summa	3 107 005	4 089 340	5 072 721	4 899 345

För bostadsrättsprojekt ställer Ikano Bostad-koncernen borgen avseende föreningens kortfristiga upplåning under produktionstiden. Ikano Bostad-koncernen har ett åtagande till bostadsrättsföreningarna att förvärva de lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Åtagandet att köpa osålda lägenheter tryggar samtidigt bostadsrättsföreningarnas egna återbetalningsförmåga av den kortfristiga upplåningen som finns under produktionstiden.

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 31 Händelser efter balansdagen

De makroekonomiska förutsättningarna är fortsatt utmanande och osäkra. I inledning av 2024 finns dock tydliga tendenser till förbättrade förutsättningar med en inflation närmare långsiktigt mål och med en prognos om stegvisa sänkningar av styrräntan. Även på bostadsrättsmarknaden har aktiviteten ökat och vår försäljningstakt av lägenheter har ökat. Ikano Bostad är väl rustade för de utmaningar som fortsatt kvarstår i marknaden men också för att ta vara på möjligheter framåt.

Carola Lavén har i april 2024 utsetts till ny VD för Ikano Bostad. Carola kommer närmast från rollen som VD för Besgab och har lång erfarenhet av olika roller i fastighetsbranschen. Hon tillträder under hösten 2024 och efterträder Robert Jaaniste som planerar att gå i pension efter 15 år som VD för Ikano Bostad.

Malmö den 2024

Daniel Skoghäll
Styrelsens ordförande

Marie Gällstad

Mats Håkansson

Lars Thorsén

Rikke Lykke

Anna Gerdtsson

Åsa Hedenberg

Mats Johansson

Robert Jaaniste
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

2024071031132



Document history

COMPLETED BY ALL
22.05.2024 15:13

SENT BY OWNER:
Celine Ahlquist - 20.05.2024 15:13

DOCUMENT ID:
rkrj26u7A

ENVELOPE ID:
rk6KhT_XC-rkrj26u7A

DOCUMENT NAME:
Annual report 2023.pdf
36 pages

Activity log

INDEX	NAME	STATUS	DATE & TIME (UTC)	METHOD	DETAILS
1.	Nils Daniel Skoghäll daniel.skoghall@ikanobostad.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:13 22.05.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/30) IP: 194.236.4.14
2.	Mats Håkansson Mats.Hakansson@group.ikano	Signed Authenticated	22.05.2024 10:21 22.05.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/03) IP: 194.236.4.14
3.	Rikke Lykke Talchow rikke_lykke@talchow.dk	Signed Authenticated	22.05.2024 11:15 22.05.2024 11:13	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 08/08/72) IP: 5.33.1.204
4.	Åsa Maria Elisabet Hedenberg asa.hedenberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:30 22.05.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/03) IP: 194.236.4.14
5.	Marie Caroline Gällstad marie.gallstad@group.ikano	Signed Authenticated	22.05.2024 11:31 22.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/18) IP: 194.236.4.14
6.	Lars Thorsen Lars.Thorsen@group.ikano	Signed Authenticated	22.05.2024 11:36 22.05.2024 11:34	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 04/09/65) IP: 194.236.4.14
7.	Anna Ingegerd Gerdsson Anna.Gerdsson@ikanobostad.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:36 22.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/21) IP: 194.236.4.14
8.	Mats Edvard Johansson mats.e.johansson@assemblin.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:48 22.05.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/21) IP: 94.234.118.59
9.	ROBERT JAANISTE robert.jaaniste@ikanobostad.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:53 22.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/26) IP: 194.236.4.14

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

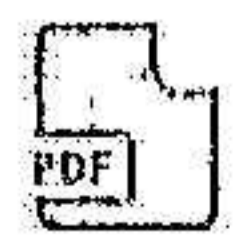
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

2024071031133

Full name	IP	Time	Signature	Trust level	Method
10. PETER DAHLLÖF peter.dahllöf@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 15:13 22.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/18)	IP: 195.84.56.2

Each row describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad AB, org. nr 556289-0961

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ikano Bostad AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed 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. Risker 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 för Ikano Bostad AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

2024071031137

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER DAHLLÖF

Revisor

Serienummer: c6483916bdb6def[...]a0412697224d4

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-22 12:59:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det data-genererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Den här dokumentet är signerat med Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.