

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Vaksala-Lunda**  
559078-6298  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vaksala-Lunda intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-05-22

  
Ann-Charlotte Hansson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vaksala-Lunda

559078-6298

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 4 |
| Balansräkning          | 5 |
| Noter                  | 6 |
| Underskrifter          | 8 |

Styrelsen för Fastighets AB Vaksala-Lunda 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

Bolaget ska självt eller genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fast egendom och idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Vaksala-Lunda 32:23, Vaksala-Lunda 32:24 och Vaksala-Lunda 32:25.

Moderbolaget Ikano Bostadsutveckling AB har förbundit sig, genom en kapitaltäckningsgaranti, att löpande under räkenskapsåret svara för att bolagets egna kapital uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Uppla Holding AB (556975-5910).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor.

| Flerårsöversikt (TSEK)            | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultat efter finansiella poster | -7 065 | -1 442 | -1 021 | -1 296 | -1 004 |
| Balansomslutning                  | 56 475 | 54 833 | 54 510 | 54 758 | 54 708 |
| Soliditet (%)                     | 0,2    | 0,1    | 0,1    | 0,1    | 0,2    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 1 359 680              | -1 346 507        | 63 173        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   | -1 346 507             | 1 346 507         | 0             |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                   | 6 150 000              |                   | 6 150 000     |
| Årets resultat                              |                   |                        | -6 124 501        | -6 124 501    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>6 163 173</b>       | <b>-6 124 501</b> | <b>88 672</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande ställa nedanstående vinstmedel (kronor):

|   |               |
|---|---------------|
| balanserad vinst                            | 6 163 173     |
| årets förlust                               | -6 124 501    |
|   | <b>38 672</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 38 672        |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader   |     | -95 396                   | -95 444                   |
| Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar |     | -4 100 000                | 0                         |
|   |     | <b>-4 195 396</b>         | <b>-95 444</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-4 195 396</b>         | <b>-95 444</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                             |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                    | 2   | 65                        | 10                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                          | 3   | -2 869 176                | -1 346 507                |
|   |     | <b>-2 869 111</b>         | <b>-1 346 497</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                            |     | <b>-7 064 507</b>         | <b>-1 441 941</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 95 406                    | 95 434                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-6 969 101</b>         | <b>-1 346 507</b>         |
| Skatt på årets resultat   |     | 844 600                   | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-6 124 501</b>         | <b>-1 346 507</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                     |            | 9 991 807         | 9 147 207         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Exploateringsfastigheter</i>              |            |                   |                   |
| Exploateringsfastigheter                     | 4          | 40 234 794        | 44 334 794        |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 6 245 406         | 1 350 000         |
| Övriga fordringar                            |            | 3 146             | 1 477             |
|  |            | <b>6 248 552</b>  | <b>1 351 477</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>46 483 346</b> | <b>45 686 271</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>56 475 153</b> | <b>54 833 478</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 6 163 173         | 1 359 680         |
| Årets resultat                               |            | -6 124 501        | -1 346 507        |
|  |            | <b>38 672</b>     | <b>13 173</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>88 672</b>     | <b>63 173</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 56 290 791        | 54 674 615        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 95 690            | 95 690            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>56 386 481</b> | <b>54 770 305</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>56 475 153</b> | <b>54 833 478</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Vaksala-Lunda med organisationsnummer 559078-6298 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, som bildades under året.

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. med organisationsnummer B87-842 med säte i Luxemburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Ikano S.A., 1 rue Nicolas Welter, L-2740 Luxemburg.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### 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.

#### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt.

#### Värdering av exploateringsfastigheter

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

### 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.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2023      | 2022      |
|----------------------|-----------|-----------|
| Övriga ränteintäkter | 65        | 10        |
|                      | <b>65</b> | <b>10</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2023              | 2022              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -2 869 176        | -1 345 805        |
| Övriga räntekostnader              | 0                 | -702              |
|                                    | <b>-2 869 176</b> | <b>-1 346 507</b> |

### Not 4 Exploateringsfastigheter

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastigheter med byggnader                | 40 234 794        | 44 334 794        |
| <b>Utgående redovisat värden</b>         | <b>40 234 794</b> | <b>44 334 794</b> |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 334 794        | 44 334 794        |
| Nedskrivning landbank                    | -4 100 000        | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>                    | <b>40 234 794</b> | <b>44 334 794</b> |

### Not 5 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

### Not 6 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har identifierats.

Sundbyberg 2024-05-08



Linda Leppänen  
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson