20250603004338

Årsredovisning

för

Ikano Bostadsutveckling AB

556593-8924

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostadsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025- 05 - 22 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025- 05 - 22

Ann-Charlotte Hansson

20250603004439

Årsredovisning

för

Ikano Bostadsutveckling AB

556593-8924

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	19

20250603004440

Styrelsen för Ikano Bostadsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

Marknad, verksamhetsutveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har marknadsförutsättningarna förbättrats successivt. Inflationen har sjunkit och närmat sig normal nivå, vilket också har inneburit att såväl styrräntan som de långsiktiga marknadsräntorna har sjunkit och stabiliserats. Bostadsrättsmarknaden har gradvis utvecklats i positiv riktning på våra delmarknader. Utmaningar i marknaden kvarstår i form av höga byggkostnader och en osäker omvärldssituation. Vi är verksamma i växande storstadsregioner. Långsiktigt och strukturellt är vi övertygande om att förutsättningarna för vår verksamhet är goda.

Carola Lavén tillträdde i september som ny VD för Ikano Bostad och efterträdde Robert Jaaniste som gick i pension. Carola kommer närmast från rollen som VD för Besqab och har lång erfarenhet av olika ledande roller i fastighetsbranschen.

Under året har också byggrättsportföljen anpassats vilket både bidragit positivt till resultatet och minskat kapitalbindningen. Vi förväntar oss att bostadsbyggandet långsamt ska öka i våra marknader, men inte till de höga nivåer som uppnåddes under pandemin och åren dessförinnan. Vi har i linje med detta anpassat vår projektverksamhet till de nya marknadsförutsättningarna. I slutet av 2024, främst, byggstartades 407 lägenheter vilket ska jämföras med 81 byggstartade lägenheter under 2023. Den låga projektvolymen har påverkat rörelseresultatet 2024, men vi förväntar oss en tydlig resultatförbättring 2025 beroende på volymökning i antal pågående projekt. Det underliggande resultatet för projektutveckling förbättrades under 2024 och bolaget är finansiellt starkt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorer som råder inom byggbranschen såsom politiska beslut, konjunktur, efterfrågan, finansiering och ränteläge. Koncernen Ikano Bostad är med låg belåningsgrad, stark likviditet och fokus på starka delmarknader, väl förberett för de utmaningar som finns marknaden och kan ta vara på möjligheter framåt. Bolaget går finansiellt starkt ur 2024.

Miljö och hållbarhet

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

20250603004441

Ägarförhållanden

Ikano Bostadsutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Ikano Bostad Holding AB (556108-8666).

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	446 490	955 363	1 508 500	1 577 055	1 343 176
Resultat efter finansiella poster	453 902	-131 428	-29 299	-8 724	-23 831
Balansomslutning	2 259 229	1 897 306	2 021 890	2 134 493	2 322 511
Soliditet (%)	56	24	29	30	31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	668 657 441
årets vinst	542 176 347
	1 210 833 788
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 210 833 788

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

20250603004442

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3	446 490	955 363
Aktiverat arbete för egen räkning		29 382	25 217
Övriga rörelseintäkter		91	30
		475 962	**980 609**
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-513 625	-789 195
Övriga externa kostnader	4	-62 218	-65 641
Personalkostnader	5	-66 288	-107 902
		-642 132	**-962 738**
Rörelseresultat		**-166 169**	**17 871**
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i dotterbolag och nedskrivning	6	626 702	-224 424
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 655	82 273
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	47 298	60 813
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-55 584	-67 961
		620 071	**-149 299**
Resultat efter finansiella poster		**453 902**	**-131 428**
Bokslutsdispositioner	9	76 705	-5 644
Resultat före skatt		**530 607**	**-137 072**
Skatt på årets resultat	10	11 569	1 125
Årets resultat		**542 176**	**-135 947**

20250603004443

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	600 916	542 437
Fordringar hos koncernföretag	13	46 000	46 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	114 522	115 059
Uppskjuten skattefordran	16	14 064	2 570
		775 502	**706 066**
Summa anläggningstillgångar		**775 502**	**706 066**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar	17	381 127	85 581
Exploateringsfastigheter	18	65 466	110 009
		446 593	**195 590**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 105	13 034
Fordringar hos koncernföretag		698 512	494 873
Aktuella skattefordringar		2 372	9 508
Övriga fordringar		288 761	450 722
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	43 041	24 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 863	2 216
		1 035 654	**994 962**
Kassa och bank		1 480	380
Summa omsättningstillgångar		**1 483 727**	**1 190 932**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 259 229**	**1 896 998**

20250603004444

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		40 000	40 000
Reservfond		5 700	5 700
		45 700	**45 700**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		668 657	549 882
Årets resultat		542 176	-135 947
		1 210 833	**413 935**
Summa eget kapital		**1 256 533**	**459 635**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	22	115 945	90 582
Summa avsättningar		**115 945**	**90 582**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 091	8 630
Skulder till koncernföretag		374 363	594 138
Byggnadskreditiv	23	303 200	527 100
Övriga skulder		31 809	32 555
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	24	100 074	113 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	59 214	71 083
Summa kortfristiga skulder		**886 751**	**1 346 781**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 259 229**	**1 896 998**

20250603004445

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**40 000**	**5 700**	**549 882**	**595 582**
Årets resultat			-135 947	-135 947
Summa			**-135 947**	**-135 947**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**40 000**	**5 700**	**413 936**	**459 636**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**40 000**	**5 700**	**413 936**	**459 636**
Aktieägartillskott			200 000	200 000
Fusionsresultat			54 722	54 722
Årets resultat			542 176	542 176
Summa			**796 898**	**796 898**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**40 000**	**5 700**	**1 210 834**	**1 256 534**

20250603004446

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		453 902	-131 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	61 467	283 300
Betald skatt		7 212	-4 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**522 581**	**147 602**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-251 003	-47 074
Förändring av rörelsefordringar		-134 309	498 048
Förändring av rörelseskulder		-275 889	-305 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-138 620**	**292 918**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-23 800	-443 368
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		254 817	148 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**231 017**	**-295 058**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-291 297	0
Erhållna aktieägartillskott		200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-91 297**	**0**
Årets kassaflöde		**1 100**	**-2 140**
Likvida medel vid årets början		380	2 520
Likvida medel vid årets slut		**1 480**	**380**

20250603004447

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Ikano Bostadsutveckling AB med organisationsnummer 556593-8924 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sundbyberg.
Företagets verksamhet omfattar förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av fast egendom.

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

Moderföretag i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning, är Ikano S.A., org nr. B87 842, med säte i Luxemburg. Den utländska koncernredovisningen 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).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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
I bolaget 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 resultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

20250603004448

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder
Bolagets projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening. 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 totala beräknade projektkostnader. 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 exploateringsfastighet.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedskrivningar
Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer utom den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffninfgsvärde. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Exploateringsfastigheter och projektfastigheter
Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarrätter eller småhus och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter, 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. Räntekostnader avseende produktion av exploateringsfastigheter och projektfastigheter ingår som en del av anskaffningsvärdet. Då exploateringsfastigheter och projektfastigheter är en del av varulagret värderas de till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

20250603004449

Andelar i bostadsrättsföreningar

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

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Fastigheter som innehas för utveckling och försäljning redovisas som varulager. När dessa fastigheter byggs om värderas de till direkt nedlagda kostnader med skälig andel av indirekta kostnader.

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.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av 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. Bolagets 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 s k 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 bolaget 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.

20250603004S0

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Ikano Bostad AB, organisationsnummer 556289-0961 med säte i Malmö upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden 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 Bostadsutveckling 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 en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst värdering av pågående projekt.

Bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov görs årligen av exploateringsfastigheter baserat på det lägsta av bedömt nettoförsäljningsvärde och anskaffningsvärde 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 Bostadsutveckling 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 periodens resultat.

20250603004511

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Entreprenadverksamhet	439 375	946 474
Serviceintäkter	7 115	8 889
	446 490	**955 363**

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Samtliga arvoden till KPMG AB har betalts av Ikano Bostad AB. I belopp som faktureras från Ikano Bostad AB ingår del av revisionsarvodet.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	48
Män	14	26
	42	**74**

Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-37 483	-65 937
	-37 483	**-65 937**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	-7 507	-10 768
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-14 565	-24 346
	-22 072	**-35 114**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-59 555**	**-101 051**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	33 %
Andel män i styrelsen	50 %	67 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	663 618	53 131
Resultat vid avyttringar	-812	0
Nedskrivningar	-120 354	-277 555
Återföring av nedskrivningar	84 250	0
	626 702	**-224 424**

20250603004452

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	25 350	51 486
Övriga ränteintäkter	21 948	9 327
	47 298	**60 813**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-18 541	-17 322
Räntekostnader till bank	-29 169	-43 980
Övriga räntekostnader	-1	-7
Övrig finansiell kostnad	-7 873	-6 652
	-55 584	**-67 961**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	76 705	19 000
Lämnade koncernbidrag	0	-24 644
	76 705	**-5 644**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-326
Justering avseende tidigare år	76	-108
Uppskjuten skatt	11 493	1 560
Totalt redovisad skatt	**11 569**	**1 126**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		530 607		-137 072
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-109 305	20,6	28 237
Ej avdragsgilla kostnader		-6 937		-293
Ej skattepliktiga intäkter		41		4 048
Justering avseende skatter för föregående år		76		-108
Avyttring av dotterbolagsaktier		-167		0
Nedskrivning av näringsbetingade aktier		-7 746		-57 176
Utdelning näringsbetingade aktier		137 355		27 893
Övrigt		0		-75
Ej avdraget räntenetto		-1 748		-1 400
Redovisad effektiv skatt	**-2,2**	**11 569**	**0,8**	**1 126**

Bolaget har reserverade kostnader för garanti och förgävesprojektering om 94 972 TSEK (54 301), varav årets kostnader är 40 671 TSEK. Ingen uppskjuten skatt har bokats.

20250603004553

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273 292	1 018 460
Förvärv	0	125
Försäljning	-369 272	-31 925
Lämnade aktieägartillskott	130 955	286 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 034 975**	**1 273 292**
Ingående nedskrivningar	-730 855	-478 750
Försäljningar/utrangeringar	332 900	25 450
Återförda nedskrivningar	84 250	0
Årets nedskrivningar	-120 354	-277 555
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-434 059**	**-730 855**
Utgående redovisat värde	**600 916**	**542 437**

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ikano Masthusen Holding AB	100%	100%	1 000	12 661
IB Markholding Sverige 216 AB	100%	100%	50 000	2 350
Uppla Holding AB	100%	100%	50 000	250
IB Markholding Sverige 245 AB	100%	100%	50 000	26 950
IB Markholding Sverige 251 AB	100%	100%	50 000	285 050
Ikano Bostadsutveckling Holding AB	100%	100%	50 000	68 955
IB Markholding Sverige 272 AB	100%	100%	5 000	27 500
Ikano Bostad Hyllie Hugin Holding AB	100%	100%	100 000	100
Ikano Bostad Elinegård AB	100%	100%	1 000	74 600
Bostaden Västra Götaland Stokholm Nr 2 AB	100%	100%	1 000	100
Ursvikskulle Holding AB	100%	100%	50 000	100
IB Markholding Sverige 312 AB	100%	100%	1 000	200
Ikano Bostad KvP Holding AB	100%	100%	1 000	100
Ikano Bostadsproduktion AB	100%	100%	50 000	101 900
IB Väsjö Torg Holding AB	100%	100%	100 000	100
				600 916

20250603004454

	Org.nr	Säte
Ikano Masthusen Holding AB	556899-6077	Sundbyberg
IB Markholding Sverige 216 AB	556928-2907	Sundbyberg
Uppla Holding AB	556975-5910	Stockholm
IB Markholding Sverige 245 AB	556975-5878	Sundbyberg
IB Markholding Sverige 251 AB	559015-9082	Sundbyberg
Ikano Bostadsutveckling Holding AB	559037-7817	Sundbyberg
IB Markholding Sverige 272 AB	559055-8234	Sundbyberg
Ikano Bostad Hyllie Hugin Holding AB	559079-7006	Sundbyberg
Ikano Bostad Elinegård AB	556649-3176	Sundbyberg
Bostaden Västra Götaland Stokholm Nr 2 AB	556684-1747	Sundbyberg
Ursvikskulle Holding AB	556975-5852	Stockholm
IB Markholding Sverige 312 AB	556729-4987	Sundbyberg
Ikano Bostad KvP Holding AB	559055-3508	Sundbyberg
Ikano Bostadsproduktion AB	556634-7711	Sundbyberg
IB Väsjö Torg Holding AB	559282-6936	Sundbyberg

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 000	46 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 000**	**46 000**
Utgående redovisat värde	**46 000**	**46 000**

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	115 059	115 059
Lämnade aktieägartillskott	1 500	0
Försäljningar/utrangeringar	-537	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**116 022**	**115 059**
Årets nedskrivningar	-1 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 500**	**0**
Utgående redovisat värde	**114 522**	**115 059**

20250603004555

Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Villamarken Exploatering i Stockholm AB	50%	50	250	114 497
Fastigheten Missionsskolan Holding AB	50%	50	250	1 525
				116 022

	Org.nr	Säte
Villamarken Exploatering i Stockholm AB	556928-0315	Stockholm
Fastigheten Missionsskolan Holding AB	556997-8645	Stockholm

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 570	1 009
Årets förändring	11 494	1 560
	14 064	**2 569**

Not 17 Andelar i Bostadsrättsföreningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 055	55 380
Inköp lägenheter	431 277	85 865
Försäljning av lägenheter	-79 935	-43 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**449 397**	**98 055**
Ingående nedskrivningar	-12 474	-4 900
Återförda nedskrivningar	12 474	4 275
Årets nedskrivningar	-68 270	-11 849
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68 270**	**-12 474**
Utgående redovisat värde	**381 127**	**85 581**

Not 18 Exploateringsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Exploateringsfastigheter, landbank	1 361	6 974
Projektfastighet, nedlagda kostnader	64 105	103 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**65 466**	**110 009**
Utgående redovisat värde	**65 466**	**110 009**

Exploaterings- och projektfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastigheterna värderas var och en för sig till lägsta värdets princip.

20250603004456

Not 19 Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter	43 041	546 684
Fakturerade belopp	0	-522 076
	43 041	**24 608**

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 400 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	668 657
årets vinst	542 176
	1 210 834
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 210 834

Not 22 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiavsättning vid årets början	90 582	84 837
Tillkommande garantiavsättningar	45 640	32 039
Återföring garantiåtagande	-20 277	-26 294
	115 945	**90 582**

20250603004457

Not 23 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv uppgår till 2 500 000 (2 500 000) TSEK

	2024-12-31	2023-12-31
Utnyttjad kredit uppgår till	303 200	527 100
	303 200	**527 100**

Not 24 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter	-99 333	-600 127
Fakturerade belopp	199 407	713 402
	100 074	**113 275**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner semesterlöner och sociala avgifter	15 262	30 594
Upplupna projektkostnader	33 111	13 999
Övriga poster	10 841	26 489
	59 214	**71 082**

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	36 104	277 555
Övriga avsättningar	25 363	5 745
	61 467	**283 300**

Not 27 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande	0	1 383 105
	0	**1 383 105**

20250603004458

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets utgång.

Sundbyberg 2025-05-08

Carola Lavén
Ordförande

Ann-Charlotte Hansson

Bengt Öqvist

Mikael Hallengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

KPMG AB

Elisabeth Lundström
Huvudansvarig revisor / Auktoriserad revisor

Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor

20250603004459

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostadsutveckling AB, org. nr 556593-8924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostadsutveckling AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ikano Bostadsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostadsutveckling 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

20250603004600

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 Bostadsutveckling AB för år 2024 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 Bostadsutveckling 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 15 maj 2025

KPMG AB

Elisabeth Lundstörm

Elisabeth Lundstörm
Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

KPMG AB

Frida Arestad Rosendahl

Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor

20250911104190

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

Ikano Bostad AB
556289-0961

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderföretagets resultaträkning	11
Moderföretagets balansräkning	12
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderföretagets kassaflödesanalys	15
Noter	16

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104191

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 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning
Ikano Bostad är en långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder. Verksamheten är koncentrerad till de starka städerna/regionerna Stockholm/Mälardalen, Malmö, Göteborg och Köpenhamn.

Ägarförhållanden
Moderbolaget, Ikano Bostad AB, 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. Bolaget har sitt säte i Malmö.

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

Marknad, verksamhetens utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2024 har marknadsförutsättningarna förbättrats successivt. Inflationen har sjunkit och närmat sig normal nivå, vilket också har inneburit att såväl styrräntan som de långsiktiga marknadsräntorna har sjunkit och stabiliserats. I våra förvaltningsfastigheter erhålls med eftersläpning, genom hyresförhandlingar, successiv kompensation för inflationen. För 2024 erhölls i genomsnitt cirka 5% hyreshöjning. Bostadsrättsmarknaden har gradvis utvecklats i positiv riktning på våra delmarknader. Utmaningar i marknaden kvarstår i form av höga byggkostnader och en osäker omvärldssituation. Vi är verksamma i växande storstadsregioner. Långsiktigt och strukturellt är vi övertygande om att förutsättningarna för vår verksamhet är goda.

Carola Lavén tillträdde i september som ny VD för Ikano Bostad och efterträdde Robert Jaaniste som gick i pension. Carola kommer närmast från rollen som VD för Besqab och har lång erfarenhet av olika ledande roller i fastighetsbranschen.

Resultatet förbättrades signifikant under 2024. Driftsöverskottet var fortsatt stabilt och successivt stigande och förutsättningarna är goda för fortsatt stabilt och stigande resultat från förvaltningsverksamheten. Inom projektutvecklingen har det underliggande resultatet förbättrats under 2024. 407 lägenheter byggstartades och 276 lägenheter såldes 2024 vilket ska jämföras med 81 byggstartade och 87 sålda lägenheter under 2023.

Under året har också byggrättsportföljen anpassats vilket både bidragit positivt till resultatet och minskat kapitalbindningen. Vi förväntar oss att bostadsbyggandet långsamt ska öka i våra marknader, men inte till de höga nivåer som uppnåddes under pandemin och åren dessförinnan. Vi har i linje med detta anpassat vår projektverksamhet till de nya marknadsförutsättningarna. Vår inriktning är en successivt växande förvaltningsportfölj som genererar stabilt ökande resultat och trygg avkastning kompletterat med en balanserad volym byggstarter i vår projektverksamhet. Verksamheten avses fortsatt vara koncentrerad till de starka städerna/regionerna Stockholm, Malmö, Göteborg och Köpenhamn.

Med låg belåningsgrad, stark likviditet och fokus på starka delmarknader i storstadsregioner står bolaget finansiellt starkt och också redo på att ta vara på affärsmöjligheter framåt.

HJw8MF2exg-By8FbBJ-ll

20250911104192

Ikano Bostad AB
556289-0961

Fastighetsportfölj
Tack vare stigande hyresintäkter och driftsöverskott steg värdet för förvaltningsfastigheterna med cirka 1,5% trots stigande direktavkastningskrav. Värderingen är baserad på extern marknadsvärdering. Koncernen tillämpar redovisningsprinciper enligt K3. Nedanstående tabell illustrerar skillnaden om 7 019 MSEK mellan verkligt värde och bokfört värde i balansräkningen för förvaltningsfastigheter. Verkligt värde överstiger väsentligt det bokförda värdet.

Tabell: Marknadsvärde vs bokfört värde

(MSEK)	**2024**	**2023**
Verkligt värde/marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, se Not 14	19 931	19 094
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter (K3), se Not 14	12 912	12 584
Avvikelse, ej redovisat övervärde Förvaltningsfastigheter	**7 019**	**6 510**

Fastighetsbeståndet är inriktat på bostäder och koncentrerat till Stockholm/Mälardalen, Malmö och Göteborg. Alla starka marknader med förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Ikano Bostad har per balansdagen 125 fastigheter varav 118 fastigheter är i drift med en uthyrningsbar yta om 580 Tkvm och med ett marknadsvärde om totalt 19 931 Mkr. Några enskilda fastigheter hade per balansdagen en lägre marknadsvärdering än bokfört värde varför nedskrivning gjorts om 38 Mkr. Samtidigt har återföring av tidigare nedskrivningar gjorts med 88 Mkr, vilket innebär en nettoeffekt på resultatet om 50 Mkr. Som framgår ovan överstiger det totala värdet i fastighetsportföljen väsentligt det bokförda värdet. Bokfört värde för fastighetsportföljen uppgick per balansdagen till 12 912 Mkr. Uthyrningsbar yta fördelas på bostäder 489 Tkvm, kommersiella lokaler 66 Tkvm och äldreboenden 25 Tkvm.

Förändringar under året i fastighetsportföljen har bestått av att pågående hyresrättsprojekt för egen förvaltning har färdigställts och ökat på portföljen. Vidare har förädling av befintlig fastighetsportfölj fortsatt genom investeringar i renoverings- och uppgraderingsprojekt samt i energieffektiviseringar. Totalt nettoinvesterades i fastighetsportföljen motsvarande 485 MSEK under 2024.

Bolaget har även fastigheter som klassificeras som exploateringsfastigheter, om totalt 2 973 Mkr, i vilka uthyrning av främst kommersiella lokaler bedrivs. Dessa har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 71 Tkvm.

Byggrättsportfölj
Ikano Bostad har en byggrättsportfölj motsvarande cirka 9 600 byggrätter (alla planskeden) och belägna i våra starka marknader Stockholm/Mälardalen, Göteborg, Malmö och Köpenhamn. Nedskrivningar har under 2024 gjorts om totalt 145 Mkr av enskilda markfastigheter där marknadsvärdet har sjunkit under den aktuella markfastighetens bokförda värde till följd av de ändrade marknadsförutsättningarna. Det sammanlagda marknadsvärdet av byggrättsportföljen/exploateringsfastigheter överstiger fortsatt det bokförda värdet av byggrättsportföljen.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104193

Ikano Bostad AB
556289-0961

Koncernen
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 506	2 028	2 945	3 670	3 407
Rörelseresultat	349	-557	485	563	535
Resultat e. finansiella poster	29	-950	248	404	353
Balansomslutning	18 235	18 966	19 556	17 059	16 241
Soliditet [1]	41,6%	38,0%	17,0%	17,5%	16,4%
Extern belåningsgrad [2]	39%	41%	34%	31%	37%
Avkastning på eget kapital [3]	0,1%	-16,8%	10,0%	11,5%	9,6%
Avkastning på totalt kapital [4]	2,2%	-2,7%	2,7%	3,4%	3,4%
Medelantal anställda	258	366	390	385	419

[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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	119	109	118	105	106
Rörelseresultat	-20	-59	-29	-35	-30
Resultat e. finansiella poster	214	-101	13	-21	-8
Balansomslutning	7 558	6 980	6 070	5 517	5 706
Soliditet [1]	99,4%	99,3%	35,4%	38,2%	36,8%
Avkastning på eget kapital [2]	3,3%	-0,4%	1,9%	0,3%	1,0%
Avkastning på totalt kapital [3]	5,3%	-1,5%	2,9%	1,7%	0,7%
Medelantal anställda	36	42	48	48	44

[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

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104194

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.

Ikano Bostad har agerat proaktivt, anpassat tillväxt och projektvolym och är finansiellt starka.

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.

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 årsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 229 452 032
Årets resultat	236 117 493
	7 465 569 525

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	7 465 569 525
	7 465 569 525

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.

HJw8MF5exg-By8FbBJ-ll

20250911104195

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (Tkr)	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Nettoomsättning	4,5,16	2 506 118	2 027 913
Förändring varulager		45 461	42 718
Övriga rörelseintäkter	6	144 338	182 828
		2 695 917	**2 253 459**
Fastighetskostnader		-345 196	-327 336
Entreprenadkostnader		-1 184 066	-767 684
Övriga externa kostnader	7	-166 078	-153 755
Personalkostnader	8	-312 787	-464 376
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14,15	-193 903	-712 997
Nedskrivningar av omsättningstillgångar	21	-145 256	-384 325
Rörelseresultat		**348 631**	**-557 014**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	60 846	42 223
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-380 019	-435 475
Resultat efter finansiella poster		**29 458**	**-950 266**
Skatt på årets resultat	13	-22 279	63 568
ÅRETS RESULTAT		**7 179**	**-886 698**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		7 179	-886 698

HJw8MF5exg-By8FbBJ-II

20250911104196

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	12 912 003	12 583 836
Inventarier, verktyg och installationer	15	6 057	1 957
		12 918 060	**12 585 793**
Summa anläggningstillgångar		**12 918 060**	**12 585 793**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	376 892	79 081
Exploateringsfastigheter	21	2 972 607	3 814 877
		3 349 499	**3 893 958**
Kundfordringar		43 317	46 134
Fordringar hos koncernföretag		51	966
Upparbetad ej fakturerad intäkt	22	293 559	423 063
Aktuella skattefordringar		33 070	42 037
Övriga fordringar		333 525	491 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	16 011	14 824
Kassa och bank		**1 247 662**	**1 468 412**
Summa omsättningstillgångar		**5 316 694**	**6 380 465**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 234 754**	**18 966 258**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104197

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 544 802	7 153 875
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**7 594 822**	**7 203 895**
Summa eget kapital		**7 594 822**	**7 203 895**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	519 647	512 997
Övriga avsättningar	25	147 931	108 186
		667 578	**621 183**
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		7 314 774	8 063 995
		7 314 774	**8 063 995**
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	27	303 200	735 692
Skulder till kreditinstitut		1 572 788	1 328 491
Leverantörsskulder		154 591	199 941
Skulder till koncernföretag		1 359	6 158
Fakturerad ej upparbetad intäkt	28	68 176	187 304
Övriga kortfristiga skulder		198 466	247 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	359 000	372 319
		2 657 580	**3 077 185**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 234 754**	**18 966 258**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104198

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 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**

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	**50 000**	**20**	**7 153 875**	**7 203 895**
Årets resultat			7 179	**7 179**
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamheter			33 748	**33 748**
Summa värdeförändringar	**0**	**0**	**33 748**	**33 748**
Aktieägartillskott			350 000	**350 000**
Summa transaktioner med aktieägare	**0**	**0**	**350 000**	**350 000**
Utgående balans per 31 december 2024	**50 000**	**20**	**7 544 802**	**7 594 822**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104199

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		348 631	-557 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		244 287	223 687
Realisationsresultat anläggningstillgångar		0	-171 694
Kursvinst och kursförlust, netto		-13 577	36 561
Nedskrivning av exploateringsfastigheter		145 256	384 325
Återförd nedskrivning/nedskrivning av förvaltningsfastigheter		-50 386	489 310
Garantier och övriga avsättningar		39 571	6 434
Diskonterad ränta nuvärdeberäkning uppskjuten skatt		4 016	3 973
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		60 846	42 223
Räntekostnader och liknande kostnader		-380 019	-435 475
Betald inkomstskatt		14 948	-21 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**413 573**	**526**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter och varulager		415 067	-269 629
Förändring av rörelsefordringar		295 947	901 840
Förändring av rörelseskulder		-233 689	-276 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**890 898**	**355 753**
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-489 663	-1 122 316
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-489 663**	**-722 316**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		343 294	4 129 572
Inbetalt aktieägartillskott		350 000	4 795 862
Amortering av lån		-1 328 492	-8 382 894
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-635 198**	**542 540**
Årets kassaflöde		**-233 963**	**175 977**
Likvida medel vid årets början		**1 468 413**	**1 283 961**
Kursdifferenser i likvida medel		**13 212**	**8 475**
Likvida medel vid årets slut		**1 247 662**	**1 468 413**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104200

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	118 773	109 202
		118 773	**109 202**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-81 773	-79 878
Personalkostnader	8	-56 534	-87 865
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324	-767
Rörelseresultat		**-19 858**	**-59 308**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	416 823	371 966
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placerigar	9	-12 600	-130 000
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-170 782	-283 693
Resultat efter finansiella poster		**213 583**	**-101 035**
Bokslutsdispositioner	12		
Koncernbidrag		22 642	84 344
Resultat före skatt		**236 225**	**-16 691**
Skatt på årets resultat	13	-108	-225
ÅRETS RESULTAT		**236 117**	**-16 916**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104201

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 834	0
		1 834	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	3 143 810	2 353 163
Fordringar hos koncernföretag	18	0	789 669
		3 143 810	**3 142 832**
Summa anläggningstillgångar		**3 145 644**	**3 142 832**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7	0
Fordringar hos koncernföretag		3 638 453	2 495 007
Aktuella skattefordringar		1 540	2 286
Övriga fordringar		1 742	2 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	4 696	3 805
		3 646 438	**2 503 105**
Kassa och bank		**765 682**	**1 333 974**
Summa omsättningstillgångar		**4 412 120**	**3 837 079**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 557 764**	**6 979 911**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104202

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	50 000	50 000
Reservfond		20	20
		50 020	**50 020**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 229 452	6 896 368
Årets resultat		236 117	-16 916
		7 465 569	**6 879 452**
Summa eget kapital		**7 515 589**	**6 929 472**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 264	7 196
Skulder till koncernföretag		17	1 362
Övriga kortfristiga skulder		6 743	3 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	26 151	38 661
		42 175	**50 439**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 557 764**	**6 979 911**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104203

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
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
Erhållna aktieägartillskott			4 795 863		4 795 863
Årets resultat				-16 916	-16 916
Utgående balans per 31 december 2023	**50 000**	**20**	**6 896 368**	**-16 916**	**6 929 472**

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2024	**50 000**	**20**	**6 896 368**	**-16 916**	**6 929 472**
Disposition av föregående års resultat			-16 916	16 916	0
Årets resultat				236 117	236 117
Erhållna aktieägartillskott			350 000		350 000
Utgående balans per 31 december 2024	**50 000**	**20**	**7 229 452**	**236 117**	**7 515 589**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104204

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS
(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19 858	-59 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		324	767
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		416 824	371 966
Räntekostnader och liknande kostnader		-170 781	-283 693
Betald inkomstskatt		638	-593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**227 147**	**29 139**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 121 438	252 090
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-8 265	-89 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-902 556**	**191 406**
Investeringsverksamheten			
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		789 669	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 158	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-789 669
Utbetalt aktieägartillskott		-803 247	-237 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-15 736**	**-1 026 692**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktieägartillskott		350 000	4 795 863
Amortering av lån		0	-3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**350 000**	**995 863**
Årets kassaflöde		**-568 292**	**160 577**
Likvida medel vid årets början		**1 333 974**	**1 173 397**
Likvida medel vid årets slut		**765 682**	**1 333 974**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104205

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 Vasagatan 14A 172 61 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 BFNAR 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 orealiserade 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 aktier 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.

HJw8MP_exg-By8FbBJ-II

20250911104206

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 företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättande företagets koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättande företagets 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 mervärdeskatt, 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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104207

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).

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

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 s k 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.

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

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 framåtriktat.

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104211

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 2024 ett positivt marknadsvärde. De positiva värdeförändringarna om 42 168 TSEK (83 161) 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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104212

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104213

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104214

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
Nettoomsättning per verksamhetsgren	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsförvaltning	1 170 781	1 083 094	0	0
Entreprenadverksamhet	1 312 069	928 049	0	0
Serviceintäkter	23 268	16 770	118 773	109 202
Summa	**2 506 118**	**2 027 913**	**118 773**	**109 202**

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning till koncernbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Inköp	0,4%	0,7%	19,0%	25,2%
Försäljning	1,3%	1,6%	95,4%	98,4%

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen fastighetsförsäljningar, 143 218 Tkr (171 714), varav 143 635 Tkr (20) avser exploateringsfastigheter. Föregående års fastighetsförsäljningar avsåg bostadsfastigheter. Övriga belopp avser resultat vid försäljning av inventarier -21 Tkr (-254), elstöd 437 Tkr (11 149) och försäkringsersättningar 704 Tkr (218).

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
EY AB				
revisionsuppdrag	50	50	0	0
KMPG AB				
revisionsuppdrag	3 384	3 252	3 074	3 013
Summa	**3 434**	**3 302**	**3 074**	**3 013**

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104215

Ikano Bostad AB
556289-0961

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

Medeltalet anställda	2024 Antal anställda	2024 Varav antal män	2023 Antal anställda	2023 Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	36	7	42	7
Totalt i moderföretaget	**36**	**7**	**42**	**7**
Dotterföretag				
Sverige	206	145	307	209
Danmark	16	8	17	7
Totalt i dotterföretag	**222**	**153**	**324**	**216**
Totalt i koncernen	**258**	**160**	**366**	**223**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	54%	65%	50%	50%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	43%	33%	43%	33%
Män:				
styrelseledamöter	46%	35%	50%	50%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	57%	67%	57%	67%

	2024 Löner och andra ersättningar	2024 Soc kostn (varav pensions-kostnader)	2023 Löner och andra er-sättningar	2023 Soc kostn (varav pensions-kostnader)
Moderföretaget	33 096	12 422 (5 975)	52 497	31 244 (11 672)
Dotterföretag	159 698	53 429 (19 589)	241 394	110 791 (27 603)
Totalt i koncernen	**192 794**	**65 851** **(25 564)**	**293 891**	**142 035** **(39 275)**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104216

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

	2024		2023	
Löner och andra ersättningar fördelade på styrelseledamöter och anställda	**Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)**	**Övriga anställda**	**Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)**	**Övriga anställda**
Moderföretaget	6 489	26 607	8 149	44 348
Dotterföretag	0	159 698	0	241 394
Totalt i koncernen	**6 489**	**186 305**	**8 149**	**285 742**

Pensioner
Av koncernens pensionskostnader inklusive löneskatt avser 1 773 Tkr (2 442) gruppen styrelse och VD.
Av moderföretagets pensionskostnader inklusive löneskatt avser 1 773 Tkr (2 442) 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	
	2024	**2023**
Nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag	-12 600	-130 000
Summa	**-12 600**	**-130 000**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	60 112	40 793	27 960	27 843
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	375 285	344 123
Övrigt	734	1 430	13 578	0
Summa	**60 846**	**42 223**	**416 823**	**371 966**

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader	-359 133	-293 370	-63	-96
Räntekostnader, koncernföretag	0	-91 655	-170 719	-247 037
Kursdifferenser	-224	-846	0	-36 560
Kostnad för uttag av pantbrev	-4 056	-19 890	0	0
Diskonterad ränta nuvärdeberäkning uppskjuten skatt	-4 017	-3 974	0	0
Övrigt	-12 589	-25 740	0	0
Summa	**-380 019**	**-435 475**	**-170 782**	**-283 693**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911042217

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Erhållet koncernbidrag	0	0	22 642	84 344
Summa	**0**	**0**	**22 642**	**84 344**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	5 495	10 768	-108	-155
Uppskjuten skatt	-27 774	52 800	0	-70
Skatt på årets resultat	**-22 279**	**63 568**	**-108**	**-225**

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	29 458	-950 266	248 825	113 309
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land.	-4 900	200 076	-51 258	-23 342
Avskrivningar på övervärden	-588	-1 856	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	7 990	-89 513	585	-2 432
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan aktivering av uppskjuten skatt	2 755	-2 780	0	0
Korrigering av uppskjuten skatt från tidigare år	14 171	8 530	0	-70
Räntenetto, koncernutjämning	-20 701	-32 724	50 673	25 730
Ej avdragsgillt räntenetto/brukande av carry-forward ränta	-18 816	-16 390	0	44
Korrigering av aktuell skatt från tidigare år	-1 362	-957	-108	-155
Effekt av ej avdragsgill upplösning av nuvärdediskonterad uppskjuten skatteskuld	-828	-818	0	0
Redovisad skattekostnad	**-22 279**	**63 568**	**-108**	**-225**

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 100 Mkr (159) till koncernföretag. Årets carry forward-ränta uppgår till 93 Mkr (25). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert hur stor del som kan nyttjas i framtiden.

Bolaget ingår i en koncern som omfattas av reglerna om tilläggsskatt som baseras på OECDs modellregler om global minimibeskattning. Regler om tilläggsskatt trädde i kraft per den 1 januari 2024. Reglerna om tilläggsskatt innebär i korthet att koncernen är skyldig att betala en tilläggsskatt för inkomster som inte är föremål för en effektiv beskattning på 15%. Särskilda regler gäller för hur denna effektiva skatt ska beräknas. Bolaget har under 2024 inte belastats med tilläggsskatt för det egna resultat eller för annat koncernbolags resultat.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104218

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	13 918 746	12 905 700	0	0
Investeringar och förvärv	71 282	196 302	0	0
Försäljning/utrangering	0	-268 500	0	0
Omklassificeringar	1 180 335	1 091 117	0	0
Omräkningsdifferens	27 760	-5 873	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 198 123**	**13 918 746**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 728 241	-1 552 139	0	0
Försäljning/utrangering	0	45 866	0	0
Årets avskrivningar	-243 323	-222 047	0	0
Omräkningsdifferens	-237	79	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 971 801**	**-1 728 241**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	-646 569	-162 239	0	0
Återförda nedskrivningar	87 921	0	0	0
Årets nedskrivningar	-37 535	-489 310	0	0
Omräkningsdifferens	-6 244	4 980	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-602 427**	**-646 569**	**0**	**0**
Ingående värde pågående byggnation	1 039 900	1 207 384	0	0
Omklassificeringar	-1 214 346	-1 091 117	0	0
Försäljningar	-59 875		0	0
Investeringar	507 248	926 014	0	0
Omräkningsdifferens	15 181	-2 381	0	0
Utgående värde pågående byggnation	**288 108**	**1 039 900**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**12 912 003**	**12 583 836**	**0**	**0**
Varav anskaffningsvärde för mark	*3 073 950*	*3 082 794*		

Verkligt värde för samtliga 125 (125) förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter som är pågående projekt och ännu ej tagits i drift uppgår till 19 930 870 Tkr (19 094 327). Verkligt värde har fastställts genom att varje enskilt objekt har värderats separat och som huvudregel har kassaflödeskalkyler använts där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Fastigheter i drift har värderats av oberoende värderingsmän där koncernen har använts sig av Savills och Svefa under 2024. Fördelningen mellan Savills och Svefa har varit ungefär lika stor. Av koncernens totalt 125 fastigheter har 7 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	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	33 691	34 670	12 585	12 585
Inköp	5 051	1 782	2 158	0
Försäljning/utrangering	-14 879	-2 760	-12 585	0
Omräkningsdifferenser	5	-1	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 868**	**33 691**	**2 158**	**12 585**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 734	-32 293	-12 585	-11 818
Försäljning/utrangering	14 892	2 197	12 585	0
Omräkningsdifferenser	-5	2	0	0
Årets avskrivningar	-964	-1 640	-324	-767
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 811**	**-31 734**	**-324**	**-12 585**
Utgående planenligt restvärde	**6 057**	**1 957**	**1 834**	**0**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104219

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	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Bostads- och parkeringskontrakt				
Årshyra	758 363	734 640	0	0
Kontrakt i kommersiella lokaler				
Förfallotidpunkt:				
Förfaller inom 1 år	233 338	256 664	0	0
Mellan 1 år och 5 år	1 055 478	731 221	0	0
Senare än 5 år	352 525	618 427	0	0
Summa	**1 641 341**	**1 606 312**	**0**	**0**

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 511 163	2 274 139
Lämnade aktieägartillskott	803 247	237 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 314 410**	**2 511 163**
Ingående nedskrivningar	-158 000	-28 000
Årets nedskrivningar	-12 600	-130 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-170 600**	**-158 000**
Utgående redovisat värde	**3 143 810**	**2 353 163**

Företagets namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde 2024-12-31**	**2023-12-31**
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	1 310 479	519 832
Summa				**3 143 810**	**2 353 163**

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

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104220

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	789 669	0
Tillkommande fordringar	0	789 669
Reglerade fordringar	-789 669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**789 669**
Utgående redovisat värde	**0**	**789 669**

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång avseende fastigheter	460 120	502 504	0	0
Årets förändring fastigheter	-885	-42 384	0	0
Belopp vid årets utgång avseende fastigheter	*459 235*	*460 120*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång avseende projekt	52 527	58 069	0	0
Årets förändring projekt	9 566	-5 542	0	0
Belopp vid årets utgång avseende projekt	*62 093*	*52 527*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång avseende underskottsavdrag	-62	-4 547	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	-1 619	4 485	0	0
Belopp vid årets utgång avseende underskottsavdrag	*-1 681*	*-62*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång övrigt	412	449	0	0
Årets förändring övrigt	-412	-37	0	0
Belopp vid årets utgång övrigt	0	412		
Summa uppskjuten skatteskuld	**519 647**	**512 997**	**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 outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 75 831 Tkr varav 67 669 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 2024-12-31 till 1 868 925 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 1 195 Tkr.

HJw8MF3-1_exg-By8FbBJ-ll

20250911104221

Not 20 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	79 081	50 480	0	0
Inköp andelar i bostadsrättsföreningar	779 239	122 014	0	0
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	-481 428	-93 413	0	0
Utgående redovisat värde	**376 892**	**79 081**	**0**	**0**

Antalet osålda andelar bostadsrättsföreningar i balansräkningen uppgår till 100 (37). I antalet osålda lägenheter ingår 6 visningslägenheter (10). På balansdagen är 24 lägenheter sålda (3) med tillträde under kommande år.

Not 21 Exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Exploateringsfastigheter, landbank	2 906 882	3 724 125	0	0
Projektfastighet	65 725	90 752	0	0
Summa	**2 972 607**	**3 814 877**	**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 145 Mkr (384 Mkr) gjorts som påverkar årets resultat. Det totala marknadsvärdet av exploateringsfastigheterna överstiger det bokförda värdet.

Not 22 Upparbetad ej fakturerad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upparbetade intäkter	389 477	682 675	0	0
Fakturerade belopp	-95 918	-259 612	0	0
Summa	**293 559**	**423 063**	**0**	**0**

HJw8MF3'2exg-By8FbBJ-II

20250911104222

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna ränteintäkter	899	605	0	0
Förutbetald kostnad	13 928	11 493	4 696	3 805
Upplupen hyresintäkt	1 184	2 726	0	0
Summa	**16 011**	**14 824**	**4 696**	**3 805**

Not 24 Aktiekapital

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

Not 25 Övriga avsättningar

Koncernen

2024-12-31	**Garantier**	**Övriga avsättningar**	**Summa**
Vid årets början	103 782	4 404	108 186
Tillkommande avsättning	54 324	12 244	66 568
Belopp som tagits i anspråk	-22 687	-3 285	-25 972
Återföring av outnyttjade belopp	-851	0	-851
Vid årets slut	**134 568**	**13 363**	**147 931**

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

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

Not 26 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder, samtliga förfaller mellan 1-5 år.				
Skulder till kreditinstitut	7 314 774	8 063 995	0	0
Summa	**7 314 774**	**8 063 995**	**0**	**0**

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104223

Not 27 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Beviljat belopp Byggnadskreditiv uppgår till	2 500 000	3 191 500	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	303 200	735 692	0	0

Not 28 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upparbetade intäkter	-738 281	-1 600 322	0	0
Fakturerade belopp	806 457	1 787 626	0	0
Summa	**68 176**	**187 304**	**0**	**0**

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	65 429	118 900	21 918	35 995
Förskottsbetalda hyror	98 917	94 273	0	0
Upplupen räntekostnad	21 593	22 733	0	0
Beräknade återstående kostnader projekt	42 401	15 973	0	0
Upplupen fastighetsskatt	32 059	33 379	0	0
Upplupen driftkostnad	7 830	5 236	0	0
Övriga poster	90 771	81 825	4 233	2 666
Summa	**359 000**	**372 319**	**26 151**	**38 661**

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckning	9 313 816	8 619 539	0	0
Summa	**9 313 816**	**8 619 539**	**0**	0
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden	241 627	2 977 005	5 072 721	5 072 721
Summa	**241 627**	**2 977 005**	**5 072 721**	**5 072 721**

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.

HJw8MF_exg-By8FbBJ-II

20250911104224

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 31 Händelser efter balansdagen

Det finns inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 2025

Mats Håkansson
Styrelsens ordförande

Marie Gällstad

Daniel Skoghäll

Lars Thorsén

Rikke Lykke

Anna Gerdtsson

Åsa Hedenberg

Mats Johansson

Carola Lavén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

20250911104225



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 16:24

SENT BY OWNER:
Celine Ahlquist • 07.05.2025 08:48

DOCUMENT ID:
By8FbBJ-ll

ENVELOPE ID:
HJw8MF_exg-By8FbBJ-ll

DOCUMENT NAME:
Ikano Bostad AB - Annual report 2024.pdf
35 pages

Activity log

	RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1.	**Mats Håkansson**	**Signed**	**12.05.2025 11:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/11/03)**
	Mats.Hakansson@group.ikano	Authenticated	12.05.2025 11:38	Low	IP: 194.236.4.14
2.	**Marie Caroline Gällstad**	**Signed**	**12.05.2025 11:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/04/18)**
	marie.gallstad@group.ikano	Authenticated	12.05.2025 11:42	Low	IP: 194.236.4.14
3.	**Nils Daniel Skoghäll**	**Signed**	**12.05.2025 12:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/11/30)**
	daniel.skoghall@ikanobostad.se	Authenticated	12.05.2025 12:28	Low	IP: 194.236.4.14
4.	**Lars Thorsen**	**Signed**	**12.05.2025 12:32**	**eID**	**MitID DK E-Ident (DOB: 04/09/65)**
	Lars.Thorsen@group.ikano	Authenticated	12.05.2025 12:30	Low	IP: 194.236.4.14
5.	**Rikke Lykke Talchow**	**Signed**	**12.05.2025 12:33**	**eID**	**MitID DK E-Ident (DOB: 08/08/72)**
	rikke_lykke@talchow.dk	Authenticated	12.05.2025 12:32	Low	IP: 194.236.4.14
6.	**Anna Ingegerd Gerdtsson**	**Signed**	**12.05.2025 12:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/02/21)**
	Anna.Gerdtsson@ikanobostad.se	Authenticated	12.05.2025 12:34	Low	IP: 194.236.4.14
7.	**Åsa Maria Elisabet Hedenberg**	**Signed**	**12.05.2025 13:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/09/03)**
	asa.hedenberg@gmail.com	Authenticated	12.05.2025 13:39	Low	IP: 90.233.211.51
8.	**Mats Edvard Johansson**	**Signed**	**12.05.2025 13:46**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/04/21)**
	mats.e.johansson@assemblin.se	Authenticated	12.05.2025 13:45	Low	IP: 194.236.4.14
9.	**Anna Carola Lavén**	**Signed**	**12.05.2025 14:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/07/20)**
	Carola.Laven@ikanobostad.se	Authenticated	12.05.2025 14:24	Low	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 | PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. PETER DAHLLÖF	**Signed**	**12.05.2025 16:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/04/18)**
peter.dahllof@kpmg.se	Authenticated	12.05.2025 16:23	Low	IP: 195.84.56.2

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

20250911104226

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

20250911104227

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 2024.

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 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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

Penneo dokumentnyckel: QJOEN-8TBTR-ZRN4S-O8W34-L23K7-J1N4B

20250911042228

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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 2024.

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

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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 det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QJOEN-8TBTR-ZRN4S-O8W34-L23K7-J1N4B

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."

20250911104229

PETER DAHLLÖF
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: KPMG
Serienummer: c6483916bdb6de[…]a0412697224d4
IP: 195.84.xxx.xxx
2025-05-12 14:32:45 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: QJOEN-8TBTR-ZRN4S-O8W34-L23K7-J1N4B

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.