

# Årsredovisning

för

## **Ikano Bostad Hagsätra AB**

556655-7863

Räkenskapsåret

2024

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Hagsätra AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

# Årsredovisning

för

## **Ikano Bostad Hagsätra AB**

556655-7863

Räkenskapsåret

2024

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	16

Styrelsen för Ikano Bostad Hagsätra AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger 19 bostadshyreshus samt en detaljhandelsfastighet i Hagsätra, Stockholms kommun.

Av rörelsens kostnader avser 14 419 TSEK (14 248 TSEK) från koncernföretag fakturerade servicetjänster.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ikano Bostad Stockholm Holding AB (556945-5206).

### Hållbarhet/Sustainability

Vår ambition är att Ikano Bostad långsiktigt ska vara Sveriges mest hållbara företag inom fastighetsbranschen. Vi vill skapa en bättre vardag för alla våra kunder, oavsett förutsättningarna som finns i området där de väljer att bo. Hållbarhetsarbete är något vi gör i vardagen, varje dag.

Våra visionära hållbarhetsmål är:

- Inget utanförskap
- Fossilfri verksamhet
- Inga farliga ämnen

För att lyckas uppfylla våra visionära hållbarhetsmål fokuserar vi på följande områden:

- Kundnöjdhet
- Attraktiv arbetsgivare
- God samhällsaktör
- Trygg och säker boendemiljö
- Initiativ för sänkt energiförbrukning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har under året påverkats positivt av sjunkande räntenivåer. Bolagets förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder har låg operationell risk och stabil intjäning.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorerna som råder inom fastighetsbranschen relaterade till fastighetsförvaltning så som politiska beslut, konjunktur- och finansieringsfaktorer.

<b>Flerårsöversikt (TSEK)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	235 349	222 271	210 100	202 575	194 358
Resultat efter avskrivningar	63 473	56 660	46 077	50 241	52 611
Resultat efter finansiella poster	29 168	20 077	24 834	29 302	30 358
Balansomslutning	2 196 284	2 198 374	1 649 931	1 661 784	1 662 986
Soliditet (%)	2,3	1,9	13,1	12,3	11,5
Avkastning på eget kap. (%)	58,3	47,0	11,5	14,3	15,9
Avkastning på totalt kap. (%)	4,3	2,7	2,8	3,1	3,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000 000	6 086 336	-13 322 370	<b>42 763 966</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-13 322 370	13 322 370	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		25 100 000		<b>25 100 000</b>
Årets resultat			-17 862 716	<b>-17 862 716</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000 000</b>	<b>17 863 966</b>	<b>-17 862 716</b>	<b>50 001 250</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 863 966
årets förlust	-17 862 716
	<b>1 250</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 250

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

X

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		235 349 163	222 270 958
Övriga rörelseintäkter		3 326 614	5 075 871
		<b>238 675 777</b>	<b>227 346 829</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-76 455 943	-72 281 975
Övriga externa kostnader	2	-25 865 014	-24 048 949
Personalkostnader	3	-28 079 980	-27 127 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 801 801	-47 228 349
		<b>-175 202 738</b>	<b>-170 686 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 473 040</b>	<b>56 660 412</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	30 152 509	3 250 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-64 457 084	-39 834 447
		<b>-34 304 575</b>	<b>-36 583 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 168 465</b>	<b>20 076 944</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-46 510 949	-33 324 987
		<b>-46 510 949</b>	<b>-33 324 987</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 342 484</b>	<b>-13 248 043</b>
Skatt på årets resultat	6	-520 232	-74 327
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 862 716</b>	<b>-13 322 370</b>

K

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	1 589 084 993	1 605 705 588
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 854 476	106 023
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	30 546 044	16 058 492
		<b>1 621 485 513</b>	<b>1 621 870 103</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**1 621 485 513**

**1 621 870 103**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		912 857	92 246
Fordringar hos koncernföretag		568 358 548	570 569 498
Aktuella skattefordringar		4 310 564	1 416 620
Övriga fordringar		622 239	3 334 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		594 345	1 091 409
		<b>574 798 553</b>	<b>576 504 244</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**574 798 553**

**576 504 244**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 196 284 065**

**2 198 374 347**

✕

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000 000

50 000 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

17 863 966

6 086 336

Årets resultat

-17 862 716

-13 322 370

1 250

-7 236 034

**Summa eget kapital**

**50 001 250**

**42 763 966**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

80 596 223

80 064 854

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000 000

2 000 000 000

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

18 378 206

18 271 764

Leverantörsskulder

8 504 847

7 989 025

Skulder till koncernföretag

24 540 660

37 100 708

Övriga skulder

3 153 371

2 981 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 109 508

9 202 099

**Summa kortfristiga skulder**

**65 686 593**

**75 545 527**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 196 284 066**

**2 198 374 347**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		29 168 465	20 076 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	44 801 801	47 228 349
Betald skatt		-2 882 807	-582 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>71 087 459</b>	<b>66 722 979</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 699 635	-572 348 042
Förändring av kortfristiga skulder		-56 369 882	-91 606 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>44 417 211</b>	<b>-597 231 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 417 211	-22 768 227
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-44 417 211</b>	<b>-22 768 227</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	780 000 000
Utbetald utdelning		0	-160 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>620 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

✓

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Ikano Bostad Hagsätra AB med organisationsnummer 556655-7863 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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.

#### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsutgift vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov görs årligen genom inhämtande av marknadsvärdering från externt värderingsföretag för samtliga fastigheter per årsbokslutsdagen.

Värderingsprincipen är oförändrad jämfört med tidigare år.

#### *Nyttjandeperioder i materiella anläggningstillgångar*

Bedömning av nyttjandeperiod per komponent har gjorts i samråd med externa konsulter med lång erfarenhet av fastighetsbranschen.

#### *Projektredovisning*

Värdering av projekten görs utifrån anskaffningsvärden. Årligen inför årsbokslut kostnadsförs eventuella förlustprojekt där man inte räknar med att projektet kommer att ge några framtida ekonomiska fördelar.

✶

## **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.

### *Hysesintäkter*

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

### *Fastighetsförsäljning*

Resultat från fastighetsförsäljning 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.

## **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. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### *Leasetagare*

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

### *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 minskar över tiden.

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Skatt**

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

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga 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. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

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

Värdering 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.

#### *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.

### **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

#### **Anläggningstillgångar**

##### *Förvaltningsfastigheter*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Då skillnaden i förbrukningen 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:

Stomme och grund	150 år
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
Transport	25 år

Inventarier 5 år

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

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.

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag analyserar företaget 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, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget 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 redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Likvida medel**

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

#### *Koncernbankkonto*

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

#### **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 mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

### **Säkringsredovisning**

Bolaget innehar en ränteswapp där bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Swappen har identifierats som en säkring av upplåning som löper med rörlig ränta. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för swappen. Räntekuponger på swappen redovisas som en del av räntekostnaderna.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Hysesintäkter**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter avskrivningar**

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

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

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### **Not 2 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 betalats av Ikano Bostad AB. I belopp som fakturerats från Ikano Bostad AB ingår del av revisionsarvodet. ✕

2025060306219

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	9
Män	19	16
	<b>28</b>	<b>25</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	-16 083 719	-15 639 045
	<b>-16 083 719</b>	<b>-15 639 045</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 787 535	-1 930 817
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 494 949	-7 383 010
	<b>-9 282 484</b>	<b>-9 313 827</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-25 366 203</b>	<b>-24 952 872</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	29 399 015	2 452 773
Övriga ränteintäkter	19 282	108 806
Övriga finansiella intäkter	734 212	689 400
	<b>30 152 509</b>	<b>3 250 979</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	-4 868 506
Övriga räntekostnader	-64 457 084	-23 575 266
Övriga finansiella kostnader	0	-11 390 675
	<b>-64 457 084</b>	<b>-39 834 447</b>

✓

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-60 465
Skatt tidigare år	2 337	33 655
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-522 569	-47 517
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-520 232</b>	<b>-74 327</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-17 342 484		-9 258 526
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 572 552	20,60	1 907 256
Ej avdragsgilla kostnader		5 129 626		-204 392
Ej skattepliktiga intäkter		144 439		11 964
Ej avdragsgill ränta				-1 822 812
Omfördelad ränta		-9 369 186		
Övriga				2
Skatt tidigare år		2 337		33 655
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3,00</b>	<b>-520 232</b>	<b>-0,80</b>	<b>-74 327</b>

Utgående carry forward-ränta uppgår till 1 415 TSEK (1 415). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert om den kan nyttjas i framtiden.

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 035 601 505	2 016 316 387
Inköp	7 403 510	5 885 217
Omklassificeringar	20 728 532	13 399 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 063 733 547</b>	<b>2 035 601 505</b>
Ingående avskrivningar	-429 895 917	-382 751 178
Årets avskrivningar	-44 752 637	-47 144 739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-474 648 554</b>	<b>-429 895 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 589 084 993</b>	<b>1 605 705 588</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 589 094 993	1 605 705 588
Verkligt värde	4 511 000 000	4 355 000 000
Bokfört värde byggnader	1 545 944 046	1 562 564 641
Bokfört värde mark	43 140 947	43 140 947
	<b>1 589 084 993</b>	<b>1 605 705 588</b>

✗

Varje värderingsobjekt har värderats separat och som huvudregel vid värdeberäkningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Värderingarna har genomförts av Savills och Svefa, oberoende besiktningsbolag.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 915 344	2 915 344
Inköp	1 797 617	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 712 961</b>	<b>2 915 344</b>
Ingående avskrivningar	-2 809 321	-2 725 711
Årets avskrivningar	-49 164	-83 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 858 485</b>	<b>-2 809 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 854 476</b>	<b>106 023</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 058 492	12 575 383
Inköp	35 216 084	16 883 010
Omklassificeringar	-20 728 532	-13 399 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 546 044</b>	<b>16 058 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 546 044</b>	<b>16 058 492</b>

### Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	-44 801 801	-47 228 349
	<b>-44 801 801</b>	<b>-47 228 349</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

2025060306222

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	2 193 965 000	2 193 965 000
	<b>2 193 965 000</b>	<b>2 193 965 000</b>

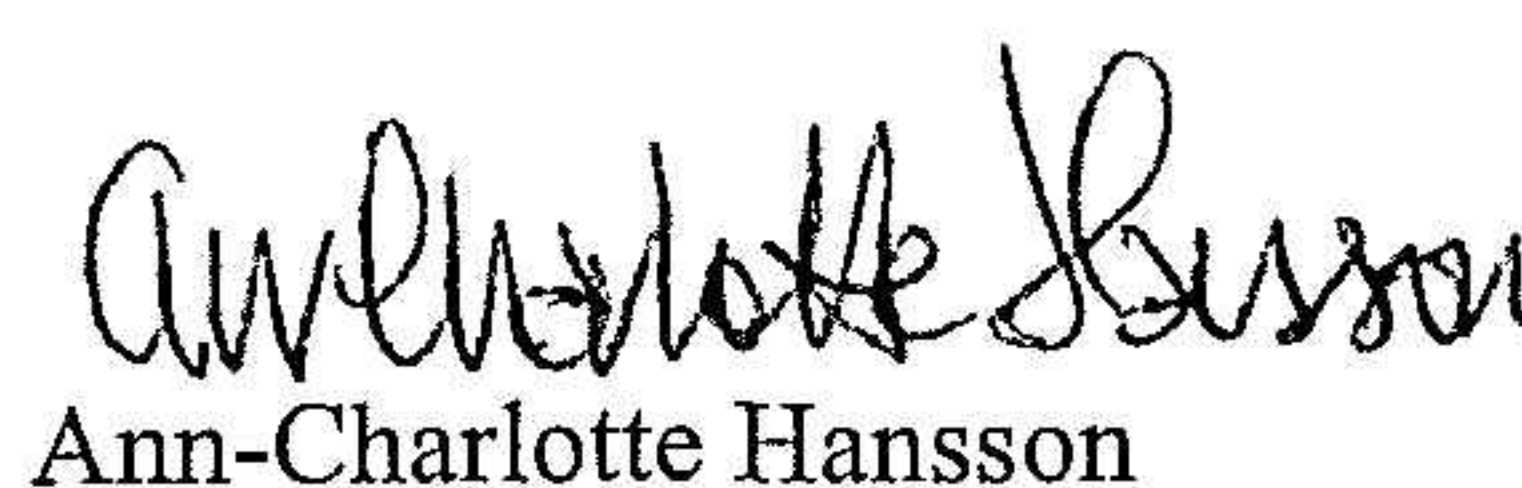
**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets har identifierats.

Stockholm 2025-05-08



Christian Mariager  
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

KPMG AB

*Frida Arestad Rosendahl*

Frida Arestad Rosendahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Hagsätra AB, org. nr 556655-7863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Hagsätra 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 Bostad Hagsätra 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 Bostad Hagsätra 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.



2025060306224

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ikano Bostad Hagsätra 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Hagsätra AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

*Frida Arestad Rosendahl*

Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor