

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Hagsätra AB

556655-7863

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

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

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

Malmö 2024-05-22



Ann-Charlotte Hansson

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Hagsätra AB

556655-7863

Räkenskapsåret

2023

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 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Av rörelsens kostnader avser 14 248 TSEK (11 464 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 påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor. Bolagets förvaltningsfastighet/er med inriktning på bostäder har dock låg operationell risk och stabil intjäning.

I december 2023 erhöll bolaget ränteswappar från sitt indirekta moderbolag Ikano Bostad Holding AB genom ett noveringsförfarande. Per dagen för noveringen uppgick det verkliga värdet för de erhållna swapparna till 69 008 TSEK (inklusive upplupen ränta).

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. *

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	222 271	210 100	202 575	194 358	188 360
Resultat efter avskrivningar	56 660	46 077	50 241	52 611	44 225
Resultat efter finansiella poster	20 077	24 834	29 302	30 358	13 340
Balansomslutning	2 198 374	1 649 931	1 661 784	1 662 986	1 615 692
Soliditet (%)	1,9	13,1	12,3	11,5	10,5
Avkastning på eget kap. (%)	47,0	11,5	14,3	15,9	7,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,8	3,1	3,2	2,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000 000	154 503 312	11 583 024	216 086 336
Disposition enligt beslut av årsstämman:		11 583 024	-11 583 024	0
Utdelning		-160 000 000		-160 000 000
Årets resultat			-13 322 370	-13 322 370
Belopp vid årets utgång	50 000 000	6 086 336	-13 322 370	42 763 966

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	6 086 336
årets förlust	-13 322 370
	-7 236 034
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 236 034

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

xc

2024060509056

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		222 270 958	210 099 998
Övriga rörelseintäkter	11	5 075 871	2 307 900
		227 346 829	212 407 898
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-72 281 975	-67 360 646
Övriga externa kostnader	2	-24 048 949	-24 039 356
Personalkostnader	3	-27 127 144	-28 265 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 228 349	-46 665 165
		-170 686 417	-166 330 493
Rörelseresultat		56 660 412	46 077 405
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 250 979	855 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-39 834 447	-22 099 518
		-36 583 469	-21 243 872
Resultat efter finansiella poster		20 076 944	24 833 533
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-33 324 987	-10 222 098
		-33 324 987	-10 222 098
Resultat före skatt		-13 248 043	14 611 435
Skatt på årets resultat	6	-74 327	-3 028 411
Årets resultat		-13 322 370	11 583 024

kr

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	7	1 605 705 588	1 633 565 209
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 023	189 633
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 058 492	12 575 383
		1 621 870 103	1 646 330 225

Summa anläggningstillgångar

1 621 870 103

1 646 330 225

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		92 246	1 055 310
Fordringar hos koncernföretag		570 569 498	50 855
Aktuella skattefordringar		1 416 620	861 116
Övriga fordringar		3 334 471	370 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 091 409	1 263 229
		576 504 244	3 600 698

Summa omsättningstillgångar

576 504 244

3 600 698

SUMMA TILLGÅNGAR

2 198 374 347

1 649 930 923

✓

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000 000

50 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 086 336

154 503 312

Årets resultat

-13 322 370

11 583 024

-7 236 034

166 086 336

Summa eget kapital

42 763 966

216 086 336

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

80 064 854

80 017 337

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000 000

1 220 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

18 271 764

17 998 848

Leverantörsskulder

7 989 025

6 409 730

Skulder till koncernföretag

37 100 708

95 399 376

Övriga skulder

2 981 931

3 088 743

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 202 099

10 930 553

Summa kortfristiga skulder

75 545 527

133 827 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 198 374 347

1 649 930 923

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 076 944	24 833 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	47 228 349	46 665 165
Betald skatt		-582 314	-184 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 722 979	71 313 966
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-572 348 042	-1 457 991
Förändring av kortfristiga skulder		-91 606 710	-33 726 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-597 231 773	36 129 848
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 768 227	-36 129 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 768 227	-36 129 848
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		780 000 000	0
Utbetald utdelning		-160 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		620 000 000	0
Årets kassaflöde		0	0
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.

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 B 87- 842, med säte i Luxemburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Ikano S.A, 1 Rue Nicolas Welter, L-2740 Luxemburg.

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

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.

85

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 sk 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.

K

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.

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	16	17
	25	26
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-15 639 045	-15 377 920
	-15 639 045	-15 377 920
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 930 817	-2 197 050
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 383 010	-6 999 389
	-9 313 827	-9 196 439
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-24 952 872	-24 574 359

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2 452 773	0
Övriga ränteintäkter	108 806	62 836
Övriga finansiella intäkter	689 400	792 810
	3 250 979	855 646

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 868 506	-2 548 871
Övriga räntekostnader	-23 575 266	-19 550 647
Övriga finansiella kostnader	-11 390 675	0
	-39 834 447	-22 099 518

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-60 465	-2 960 261
Skatt tidigare år	33 655	-6
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-47 517	-68 144
Totalt redovisad skatt	-74 327	-3 028 411

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 258 526		14 611 435
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 907 256	20,60	-3 009 956
Ej avdragsgilla kostnader		-204 392		6 930
Ej skattepliktiga intäkter		11 964		273
Ej avdragsgill ränta		-1 822 812		0
Övriga		2		-25 652
Skatt tidigare år		33 655		-6
Redovisad effektiv skatt	0,83	-74 327	20,73	-3 028 411

Årets carry forward-ränta eller liknande uppgår till 77 864 TSEK (2 311). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert om den kan nyttjas i framtiden.

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 016 316 387	1 984 894 557
Inköp	5 885 217	8 484 910
Omklassificeringar	13 399 901	22 936 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 035 601 505	2 016 316 387
Ingående avskrivningar	-382 751 178	-336 197 551
Årets avskrivningar	-47 144 739	-46 553 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 895 917	-382 751 178
Utgående redovisat värde	1 605 705 588	1 633 565 209
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 605 705 588	1 633 565 209
Verkligt värde	4 355 000 000	4 664 000 000
Bokfört värde byggnader	1 562 564 641	1 590 424 262

Bokfört värde mark	43 140 947	43 140 947
	1 605 705 588	1 633 565 209

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 915 344	2 915 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 915 344	2 915 344
Ingående avskrivningar	-2 725 711	-2 614 173
Årets avskrivningar	-83 610	-111 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 809 321	-2 725 711
Utgående redovisat värde	106 023	189 633

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 575 383	7 867 365
Inköp	16 883 010	27 644 938
Omklassificeringar	-13 399 901	-22 936 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 058 492	12 575 383
Utgående redovisat värde	16 058 492	12 575 383

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	-47 228 349	-46 665 165
	-47 228 349	-46 665 165

Not 11 Säkringsredovisning

Bolaget erhöll i december 2023 tre ränteswappar från sitt indirekta moderbolag Ikano Bostad Holding AB genom ett noveringsförfarande. De tre swapparna har tillsammans med bolagets två befintliga swappar lösts in mot en ny swapp med nominellt belopp 2 MdSEK. Genom swappen erhåller bolaget rörlig ränta och betalar fast ränta. Swappen har identifierats som säkring av upplåning till rörlig ränta. Per den 31 december 2023 uppgick swappens verkliga värde till 50 559 TSEK (inklusive upplupen ränta).

Not 12 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

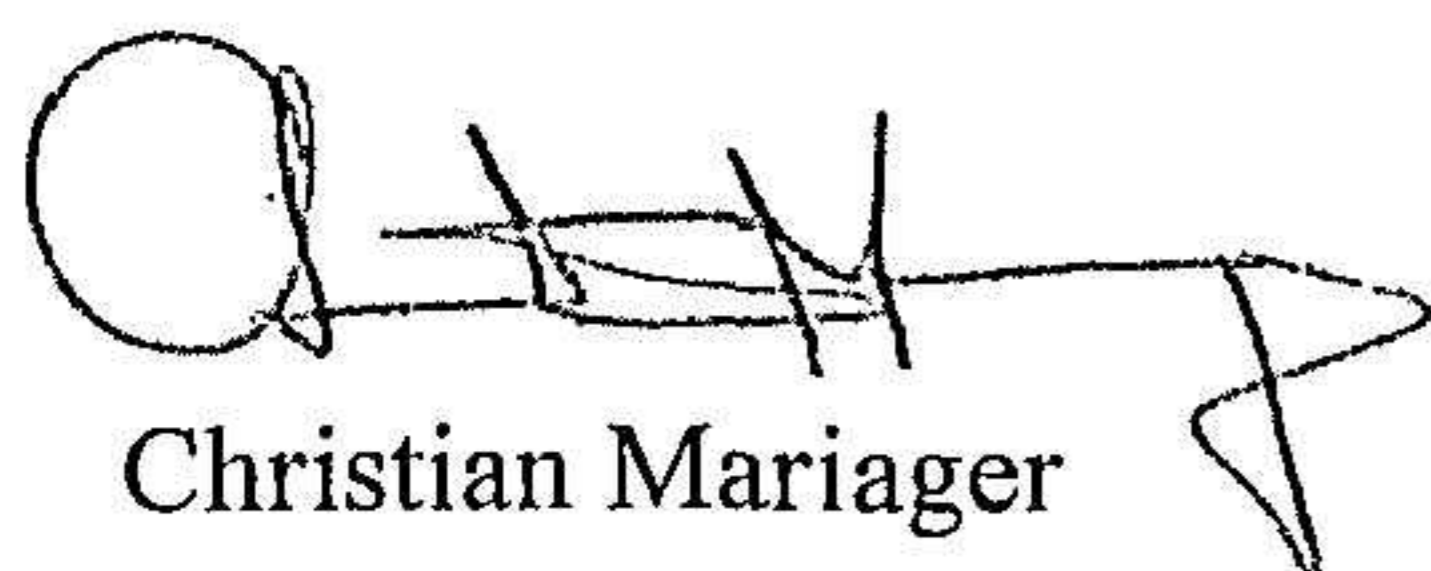
Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 193 965 000	1 220 000 000
	2 193 965 000	1 220 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets har identifierats.

Stockholm 2024-05-08



Christian Mariager
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

KPMG AB



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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 17 maj 2024

KPMG AB



Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor