

Årsredovisning

för

Ikano Bostadsutveckling AB

556593-8924

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostadsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-06-22


Ann-Charlotte Hansson

Årsredovisning
för
Ikano Bostadsutveckling AB
556593-8924
Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	20

Styrelsen och verkställande direktören för Ikano Bostadsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknaden för bostadsrätter har förändrats väsentligt under 2022 med svagare efterfrågan och försäljning. Produktionsvolymen har anpassats till de nya förutsättningarna och under året startades 692 bostadsrättslägenheter och hyresrättslägenheter jämfört med 1 102 föregående år.

Kriget i Ukraina utbröt i slutet av februari och förändrade säkerhetsläget. Ikano Bostadsutveckling har ingen verksamhet i berörda länder, men påverkas av generella risker i den globala ekonomin och det råder fortsatt osäkerhet avseende prisökningar på insatsvaror och energi samt störningar i leveranskedjor. Inflationen och de långa räntorna har ökat under 2022. Marknaden och prisnivåer för försäljning av bostadsrätter försvagades under 2022

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorer som råder inom fastighets- och byggbranschen såsom politiska beslut, konjunktur, efterfrågan, finansiering och ränteläge. Koncernen Ikano Bostad har agerat proaktivt, är finansiellt starka och har anpassat tillväxt och projektvolym.

Miljö och hållbarhet

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

Ägarförhållanden

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

2023062827072

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 508 500	1 577 055	1 343 176	1 235 190	2 258 886
Resultat efter finansiella poster	-29 299	-8 724	-23 831	42 080	-364 036
Balansomslutning	2 021 890	2 134 493	2 322 511	5 139 310	5 180 357
Soliditet (%)	29	30	31	15	12

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	585 472 435
årets förlust	-35 589 982
	549 882 453

disponeras så att i ny räkning överföres	549 882 453
---	-------------

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

Gu

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3	1 508 500	1 577 055
Aktiverat arbete för egen räkning		65 812	63 094
		1 574 312	1 640 149
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-1 417 899	-1 387 193
Övriga externa kostnader	4	-82 173	-73 141
Personalkostnader	5	-111 249	-102 993
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2	-53
		-1 611 323	-1 563 379
Rörelseresultat		-37 011	76 770
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning och resultat andelar i dotterbolag	6	11 933	-82 139
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	24 712	19 319
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-28 933	-22 673
		7 712	-85 494
Resultat efter finansiella poster		-29 299	-8 724
Bokslutsdispositioner	9	0	-69 789
Resultat före skatt		-29 299	-78 513
Skatt på årets resultat	10	-6 291	-7 083
Årets resultat		-35 590	-85 596

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

11	0	2
	0	2

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

12, 13	539 710	519 760
--------	---------	---------

Fordringar hos koncernföretag

14	46 000	0
----	--------	---

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

15, 16	115 059	115 059
--------	---------	---------

Uppskjuten skattefordran

17	1 009	1 278
----	-------	-------

Andra långfristiga fordringar

18	145 514	202 299
----	---------	---------

	847 292	838 396
--	----------------	----------------

Summa anläggningstillgångar

	847 292	838 398
--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Andelar i bostadsrättsföreningar

19	50 480	93 000
----	--------	--------

Exploateringsfastigheter

20	98 037	173 777
----	--------	---------

	148 517	266 777
--	----------------	----------------

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

	3 477	19 656
--	-------	--------

Fordringar hos koncernföretag

	997 154	941 640
--	---------	---------

Aktuella skattefordringar

	5 673	16 032
--	-------	--------

Övriga fordringar

	3 638	2 943
--	-------	-------

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

21	11 362	41 172
----	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 257	155
--	-------	-----

	1 023 561	1 021 598
--	------------------	------------------

Kassa och bank

	2 520	7 720
--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

	1 174 598	1 296 095
--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	2 021 890	2 134 493
--	------------------	------------------

Gu

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22, 23

Bundet eget kapital

Aktiekapital

40 000

40 000

Reservfond

5 700

5 700

45 700

45 700

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

585 472

671 068

Årets resultat

-35 590

-85 596

549 882

585 472

Summa eget kapital

595 582

631 172

Avsättningar

Övriga avsättningar

24

84 837

84 355

Summa avsättningar

84 837

84 355

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

31 371

24 182

Skulder till koncernföretag

302 427

257 540

Byggnadskreditiv

25

852 600

908 320

Övriga skulder

33 334

100 025

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

26

36 159

73 552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

85 580

55 347

Summa kortfristiga skulder

1 341 471

1 418 966

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 021 890

2 134 493

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	40 000	5 700	671 068	716 768
Årets resultat			-85 596	-85 596
Summa			-85 596	-85 596
Utgående eget kapital 2021-12-31	40 000	5 700	585 472	631 172
Ingående eget kapital 2022-01-01	40 000	5 700	585 472	631 172
Årets resultat			-35 590	-35 590
Summa			-35 590	-35 590
Utgående eget kapital 2022-12-31	40 000	5 700	549 882	595 582

2023062827076

Ca

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-29 299	-8 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	484	28 867
Betald skatt		4 337	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-24 478	20 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		118 260	-16 223
Förändring av rörelsefordringar		-12 322	-179 328
Förändring av rörelseskulder		-77 495	-207 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 965	-383 071
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-228 664	-581 925
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		219 499	966 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 165	384 951
Årets kassaflöde		-5 200	1 880
Likvida medel vid årets början		7 720	5 840
Likvida medel vid årets slut		2 520	7 720

2023062827077

Cu

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.

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 anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga 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.

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.

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.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen		
Entreprenadverksamhet	1 500 747	1 569 691
Serviceintäkter	7 753	7 364
	1 508 500	1 577 055

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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 faktureras från Ikano Bostad AB ingår del av revisionsarvodet.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	58	58
Män	26	21
	84	79
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-65 632	-59 366
	-65 632	-59 366
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	-12 882	-14 191
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-24 461	-22 633
	-37 343	-36 824
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-102 975	-96 190
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	67 %	67 %
Andel män i styrelsen	33 %	33 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	36 300	33 411
Resultat vid avyttringar	33	0
Nedskrivningar	-24 400	-115 550
	11 933	-82 139

2023062827083

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	22 575	12 203
Övriga ränteintäkter	2 136	7 115
	24 711	19 318

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-5 968	-5 490
Övriga räntekostnader	-14 799	-10 264
Övrig finansiell kostnad	-8 166	-6 920
	-28 933	-22 674

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-69 789
	0	-69 789

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-810	-1 602
Justering avseende tidigare år	-5 212	-78
Uppskjuten skatt	-269	-5 403
Totalt redovisad skatt	-6 291	-7 083

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-29 299		-78 513
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	6 036	20,6	16 174
Ej avdragsgilla kostnader		-9 197		-3 838
Ej skattepliktiga intäkter		7 481		6 883
Justering avseende skatter för föregående år		-5 212		-1 159
Övrigt		102		-1 339
Ej avdragsgill nedskrivning		-5 020		-23 803
Ej avdraget räntenetto		-482		0
Redovisad effektiv skatt	-21,5	-6 291	-9,0	-7 083

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 992	1 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 992	1 992
Ingående avskrivningar	-1 990	-1 937
Årets avskrivningar	-2	-53
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 992	-1 990
Utgående redovisat värde	0	2

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	977 010	890 910
Förvärv	650	50
Försäljning	-5 300	0
Lämnade aktieägartillskott	46 100	86 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 460	977 010
Ingående nedskrivningar	-457 250	-341 700
Försäljningar/utrangeringar	2 900	0
Årets nedskrivningar	-24 400	-115 550
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-478 750	-457 250
Utgående redovisat värde	539 710	519 760

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ikano Bostadsproduktion AB	100%	100%	50 000	101 900
Fastighets AB Näverlund	100%	100%	1 000	150
Bostaden Västra Götaland Läkaren 3 AB	100%	100%	1 000	1 970
Ikano Bostad Elinegård AB	100%	100%	1 000	4 500
Bostaden Västra Götaland Stockholm Nr 2 AB	100%	100%	1 000	100
Ikano Gjuteriet 17 Holding AB	100%	100%	1 000	2 750
Ikano Bostad Huddinge Brandstegen 9 AB	100%	100%	1 000	100
Ikano Masthusen Holding AB	100%	100%	1 000	12 661
Ikano Bostad Danvikstull Holding AB	100%	100%	1 000	22 350
Ikano Bostad Sötan Holding AB	100%	100%	1 000	100
Ikano Bostad Projektbolag A Holding AB	100%	100%	1 000	5 700
Uppla Holding AB	100%	100%	50 000	6 250
Rumpack Holding AB	100%	100%	50 000	3 050
Ikano Bostad Farsta Holding AB	100%	100%	50 000	285 050

2023062827085

Ikano Bostad Barkarby Holding AB	100%	100%	5 000	500
Gunhild Holding AB	100%	100%	50 000	1 450
Ikano Bostad Ältadalen Holding AB	100%	100%	100 000	250
Ikano Bostad Uppsala Kungsängen Holding AB	100%	100%	1 000	100
Ikano Bostad Blå Tomten Holding AB	100%	100%	5 000	1 600
Ikano Bostad Smörkärnan Holding AB	100%	100%	50 000	2 750
Ikano Bostad Hyllie Hugin Holding AB	100%	100%	100 000	100
Ursvikskulle Holding AB	100%	100%	50 000	50
Ikano Bostad Vega Haninge Holding AB	100%	100%	1 000	900
Ikano Bostad KvP Holding AB	100%	100%	1 000	76 754
Ikano Bostad Göteborg Holding AB	100%	100%	100 000	100
Ikano Bostad Skjutstallslyckan Holding AB	100%	100%	50 000	1 750
Ikano Bostad Hagastaden Holding AB	100%	100%	250 000	325
Ikano Bostad Forsåker Holding AB	100%	100%	50 000	5 450
Porlinsfabriksstaden AB	100%	100%	50 000	50
Ikano Bostad Bäckby Holding AB	100%	100%	100 000	150
Ikano Bostad Väsjö Torg Holding AB	100%	100%	100 000	100
Ikano Bostad Slättmalm Hld AB	100%	100%	50 000	50
Barkarby 22 Holding AB	100%	100%	150 000	150
Smörkärnan Holding 2 AB	100%	100%	250 000	250
Smörkärnan Holding 3 AB	100%	100%	100 000	100
Badhustomten Holding AB	100%	100%	100 000	100
Ikano Bostad Syd Väst Holding AB	100%	100%	50 000	50
				539 710

	Org.nr	Säte
Ikano Bostadsproduktion AB	556634-7711	Sundbyberg
Fastighets AB Näverlund	556688-4879	Sundbyberg
Bostaden Västra Götaland Läkaren 3 AB	556684-2844	Sundbyberg
Ikano Bostad Elinegård AB	556649-3176	Sundbyberg
Bostaden Västra Götaland Stockholm Nr 2 AB	556684-1747	Sundbyberg
Ikano Gjuteriet 17 Holding AB	556899-6051	Sundbyberg
Ikano Bostad Huddinge Brandstegen 9 AB	556930-8405	Sundbyberg
Ikano Masthusen Holding AB	556899-6077	Sundbyberg
Ikano Bostad Danvikstull Holding AB	559055-3367	Sundbyberg
Ikano Bostad Sötan Holding AB	556930-8389	Sundbyberg
Ikano Bostad Projektbolag A Holding AB	556930-8413	Sundbyberg
Uppla Holding AB	556975-5910	Stockholm
Rumpack Holding AB	556975-5878	Sundbyberg
Ikano Bostad Farsta Holding AB	559015-9082	Sundbyberg
Ikano Bostad Barkarby Holding AB	559038-4656	Sundbyberg
Gunhild Holding AB	559037-7817	Sundbyberg
Ikano Bostad Ältadalen Holding AB	559122-3838	Sundbyberg
Ikano Bostad Uppsala Kungsängen Holding AB	559053-9754	Sundbyberg

Cy

Ikano Bostad Blå Tomten Holding AB	559055-8234	Sundbyberg
Ikano Bostad Smörkärnan Holding AB	559079-0415	Sundbyberg
Ikano Bostad Hyllie Hugin Holding AB	559079-7006	Sundbyberg
Ursvikskulle Holding AB	556975-5852	Stockholm
Ikano Bostad Vega Haninge Holding AB	556729-4987	Sundbyberg
Ikano Bostad KvP Holding AB	559055-3508	Sundbyberg
Ikano Bostad Göteborg Holding AB	559089-8739	Sundbyberg
Ikano Bostad Skjutstallslyckan Holding AB	559086-4418	Sundbyberg
Ikano Bostad Hagastaden Holding AB	559094-8526	Sundbyberg
Ikano Bostad Forsåker Holding AB	559088-4408	Sundbyberg
Porslinsfabriksstaden AB	556928-2907	Sundbyberg
Ikano Bostad Bäckby Holding AB	559211-4283	Malmö
Ikano Bostad Väsjö Torg Holding AB	559282-6936	Sundbyberg
Ikano Bostad Slättmalm Hld AB	559346-7730	Sundbyberg
Barkarby 22 Holding AB	559370-7705	Sundbyberg
Smörkärnan Holding 2 AB	559377-4333	Sundbyberg
Smörkärnan Holding 3 AB	559376-9127	Sundbyberg
Badhustomten Holding AB	559376-9101	Sundbyberg
Ikano Bostad Syd Väst Holding AB	559390-2223	Sundbyberg

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	31 000	0
Omklassificeringar	15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000	0
Utgående redovisat värde	46 000	0

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	115 059	115 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 059	115 059
Utgående redovisat värde	115 059	115 059

Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
KVP 10 Exploatering AB	50%	50	25 000	537
Villamarken Exploatering i Stockholm AB	50%	50	250	114 497
Missionsskolan Holding AB	50%	50	250	25
				115 059

	Org.nr	Säte
KVP 10 Exploatering AB	556806-1450	Stockholm
Villamarken Exploatering i Stockholm AB	556928-0315	Stockholm
Missionsskolan Holding AB	556997-8645	Stockholm

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 278	6 682
Årets förändring	-269	-5 403
	1 009	1 279

Not 18 Långa fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Reverser	362 814	1 188 123
Återbetalda belopp	-217 299	-985 824
	145 515	202 299

Not 19 Andelar i Bostadsrättsföreningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 205	199 090
Inköp lägenheter	11 585	67 740
Försäljning av lägenheter	-55 410	-167 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 380	99 205
Ingående nedskrivningar	-6 205	-27 190
Återförda nedskrivningar	3 215	26 050
Årets nedskrivningar	-1 910	-5 065
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 900	-6 205
Utgående redovisat värde	50 480	93 000

Not 20 Exploateringsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsfastigheter, landbank	4 991	9 439
Projektfastighet, nedlagda kostnader	93 047	164 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 038	173 776
Utgående redovisat värde	98 038	173 776

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

Not 21 Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	499 918	171 848
Fakturerade belopp	-488 556	-130 676
	11 362	41 172

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	585 472
årets förlust	-35 590
	549 882
disponeras så att i ny räkning överföres	549 882

Not 24 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiavsättning vid årets början	84 355	55 541
Tillkommande garantiavsättningar	23 589	66 581
Återföring garantiåtagande	-23 107	-37 768
	84 837	84 354

Not 25 Byggnadskreditiv

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

	2022-12-31	2021-12-31
Utnyttjad kredit uppgår till	852 600	908 320
	852 600	908 320

Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	-1 239 058	-1 738 266
Fakturerade belopp	1 275 218	1 811 818
	36 160	73 552

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner semesterlöner och sociala avgifter	23 779	23 273
Upplupen fastighetsskatt	0	57
Upplupna projektkostnader	32 105	25 947
Övriga poster	29 697	6 070
	85 581	55 347

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	2	53
Övriga avsättningar	482	28 814
	484	28 867

Not 29 Eventualförpliktelser


	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande	2 861 985	2 593 041
	2 861 985	2 593 041

ay

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Marknadsförändringen som skedde 2022 med svagare bostadsrättsmarknad samt högre inflation och räntor har kvarstått under 2023. Inom projektutvecklingen anpassas projektvolymen och organisation till de utmanande marknadsförutsättningarna. Strukturellt och långsiktigt är förutsättningarna goda med befolkningstillväxt och bostadsbehov på de marknader koncernen Ikano Bostad verkar.

Sundbyberg 2023-06-21



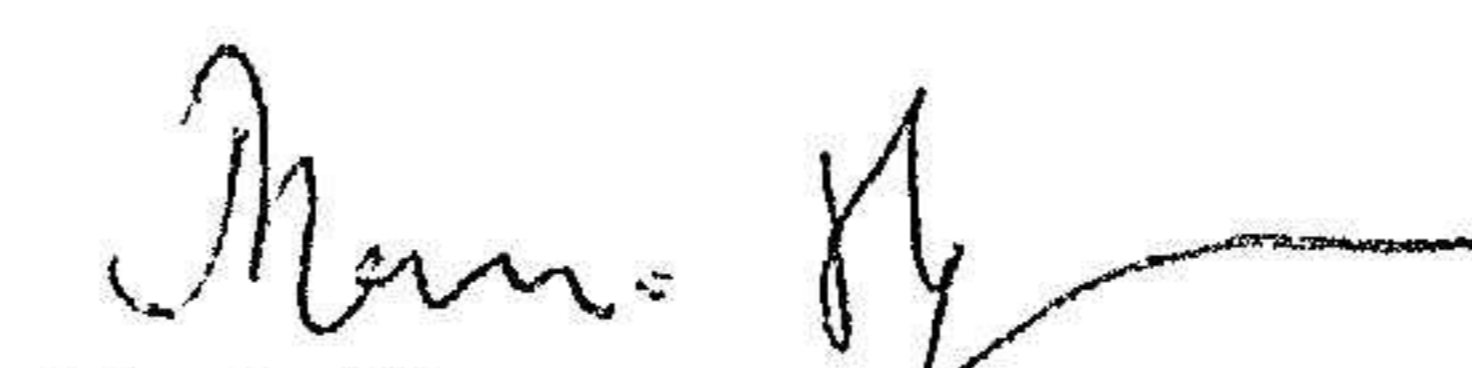
Robert Jaaniste
Verkställande direktör



Roger Johansson



Ann-Charlotte Hansson



Maria Hagman



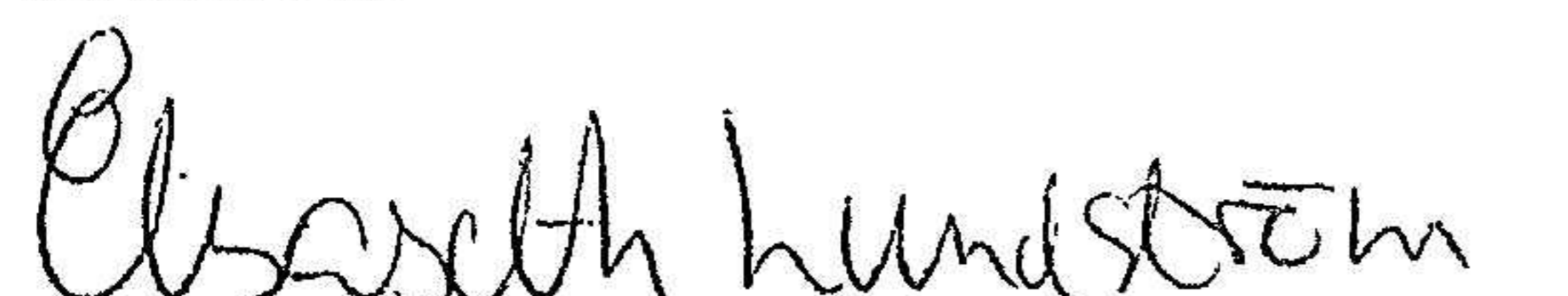
Linda Leppänen



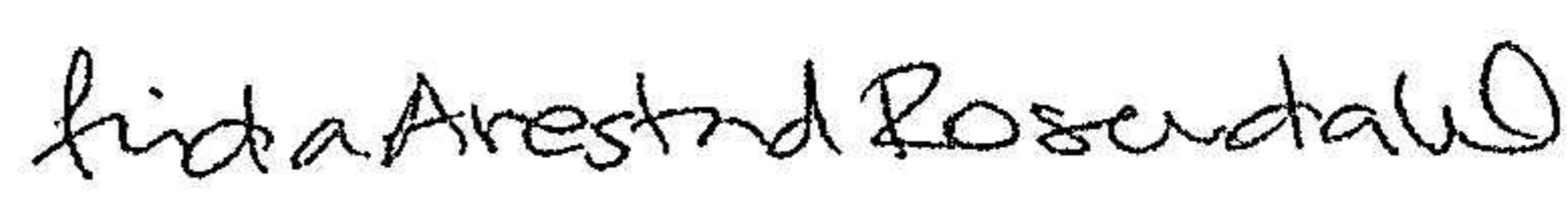
Josefine Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

KPMG AB



Elisabeth Lundström
Huvudansvarig revisor / Auktoriserad revisor



Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Ikano Bostadsutveckling AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostadsutveckling AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

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.

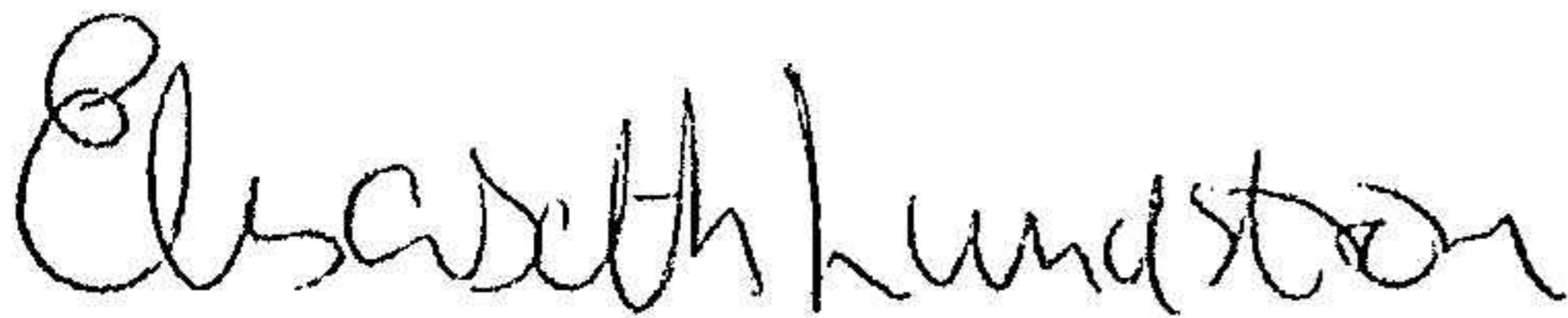
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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.

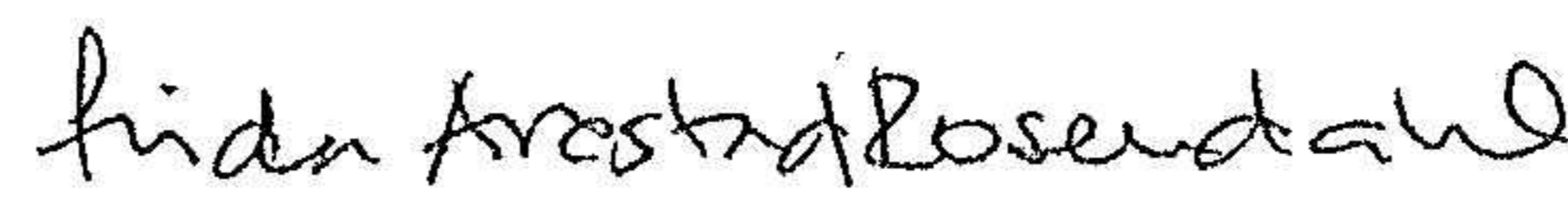
Malmö den 21 juni 2023

KPMG AB



Elisabeth Lundström

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor



Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor