


Årsredovisning
för
Ikano Bostad Holding AB
556108-8666
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg 2023-06-12


Roger Johansson

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Holding AB

556108-8666

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Styrelsen för Ikano Bostad Holding AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolagets verksamhet är att genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning och projektutveckling genom bolagets dotterbolag. Verksamheten är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen, Öresundsregionen samt Göteborgsregionen. Antalet lägenheter under egen förvaltning uppgick vid årets utgång till 6 732st och antal lägenheter under produktion uppgick till 544st.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

Ägarförhållanden

Ikano Bostad Holding AB ägs till 100% av Ikano Bostad AB (556108-8666).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor och energipriser. Bolagets förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder har dock låg operationell risk och stabil intjäning.

Bolaget har förvärvat 25st fastigheter med totalt 561st lägenheter i Göteborgsregionen. Även en ny fastighet i Skärholmen och en nyproducerad i Västerås. Nyproduktioner under uppförande uppgår till 6st fastigheter.

Flerårsöversikt (TSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	53 194	405 836	-19 542	-3 053	-110 027
Balansomslutning	1 930 866	1 905 303	2 107 402	1 932 829	1 885 125
Soliditet (%)	84,7	85,2	57,8	56,4	68,7
Avkastning på eget kap. (%)	3,2	25,0	neg	neg	0,1
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	22,1	0,0	0,8	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000 000	998 156	1 191 231 788	405 892 713	1 623 122 657
Disposition enligt beslut av årsstämman:			405 892 713	-405 892 713	0
Utdelning			-40 000 000		-40 000 000
Årets resultat				53 249 079	53 249 079
Belopp vid årets utgång	25 000 000	998 156	1 557 124 501	53 249 079	1 636 371 736

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 557 124 501
årets vinst	53 249 079
	1 610 373 580
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 610 373 580

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

2023062623764

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-63 642	-56 798
Rörelseresultat		-63 642	-56 798
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	55 950 000	420 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	31	812 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 692 546	-14 919 671
		53 257 485	405 892 771
Resultat efter finansiella poster		53 193 843	405 835 973
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		55 236	56 799
		55 236	56 799
Resultat före skatt		53 249 079	405 892 772
Skatt på årets resultat		0	-59
Årets resultat		53 249 079	405 892 713

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5, 6

1 929 247 170

1 899 869 170

1 929 247 170

1 899 869 170

Summa anläggningstillgångar

1 929 247 170

1 899 869 170

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

56 799

Aktuella skattefordringar

24 838

24 838

Övriga fordringar

2 516

665 927

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 591 729

4 686 503

1 619 083

5 434 067

Summa omsättningstillgångar

1 619 083

5 434 067

SUMMA TILLGÅNGAR

1 930 866 253

1 905 303 237

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000 000

25 000 000

Reservfond

998 156

998 156

25 998 156

25 998 156

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 557 124 501

1 191 231 788

Årets resultat

53 249 079

405 892 713

1 610 373 580

1 597 124 501

Summa eget kapital

1 636 371 736

1 623 122 657

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

250

0

Skulder till koncernföretag

294 494 267

282 180 580

Summa kortfristiga skulder

294 494 517

282 180 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 930 866 253

1 905 303 237

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Ikano Bostad Holding AB med organisationsnummer 556108-8666 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sundbyberg. Företagets verksamhet är att självt och genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning och projektutveckling genom bolagets dotterbolag.

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

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano S.A., 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.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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.

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

u

redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderbolaget Ikano Bostad AB med säte i Malmö upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	114 400 000	420 000 000
Nedskrivningar	-58 450 000	0
	55 950 000	420 000 000

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	663 442
Övriga ränteintäkter	31	0
Finansiella valutakursvinster	0	149 000
	31	812 442

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-6 191 106	-11 520 418
Övriga räntekostnader	3 498 560	-3 399 253
	-2 692 546	-14 919 671

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 899 869 170	1 885 569 170
Inköp	125 000	0
Lämnat aktieägartillskott	87 703 000	14 300 000
Omklassificeringar	111 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 099 197 170	1 899 869 170
Ingående nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-111 500 000	0
Årets nedskrivningar	-58 450 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-169 950 000	0
Utgående redovisat värde	1 929 247 170	1 899 869 170

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31
Ikano Bostadsutveckling AB		400 000	979 155 063
Ikano Bostad Öresund AB		50 010	216 150 000
Ikano Bostad Stockholm Holding AB		250 000	616 000 000
Ikano Bostad Västerås Holding AB		100 000	48 850 000
Dryd Ett AB		50 000	50 000
Dryd Två AB		50 000	50 000
Ikano Bostad Västerort Holding AB		1 000	67 703 000
Sandrevets Fastighets KB	Kommanditdelägare		335 894
JWB Fastighets KB	Kommanditdelägare		628 213
Ikano Bostad V G Göteborg Holding AB		1 000	150 000
Ikano Bostad Söderort Holding AB		100 000	100 000
Ikano Bostad Gbg Holding 815 AB		25 000	75 000
			1 929 247 170

	Org.nr	Säte
Ikano Bostadsutveckling AB	556593-8924	Sundbyberg
Ikano Bostad Öresund AB	556457-9745	Malmö
Ikano Bostad Stockholm Holding AB	556945-5206	Sundbyberg
Ikano Bostad Västerås Holding AB	556775-5540	Malmö
Dryd Ett AB	556975-5886	Sundbyberg
Dryd Två AB	556975-5894	Sundbyberg
Ikano Bostad Västerort Holding AB	556999-9955	Sundbyberg
Sandrevets Fastighets KB	969627-3615	Malmö
JWB Fastighets KB	969628-1840	Malmö
Ikano Bostad V G Göteborg Holding AB	559040-3563	Malmö
Ikano Bostad Söderort Holding AB	559367-7213	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg Holding 815 AB	559386-0280	Sundbyberg

Not 7 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 färdigställs följande fastigheter: Tackjärnet 2, Stockholm Zachrisberg samt Höfånget 4.

Sundbyberg 2023-05-31



Robert Jaaniste
Ordförande



Christian Mariager



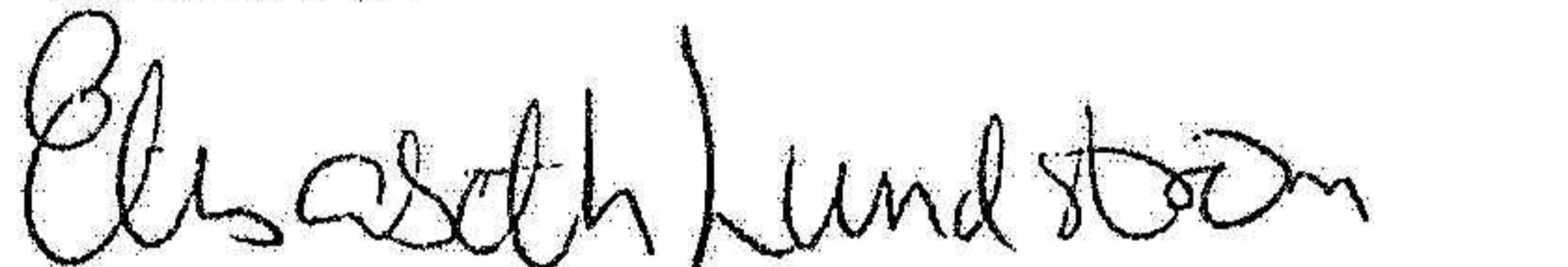
Roger Johansson




Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

KPMG AB



Elisabeth Lundström
Huvudansvarig revisor / Auktoriserad revisor



Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Holding AB, org. nr 556108-8666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Holding 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 Bostad Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Holding 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 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.



2023062623774

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 Holding 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 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 Holding 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.

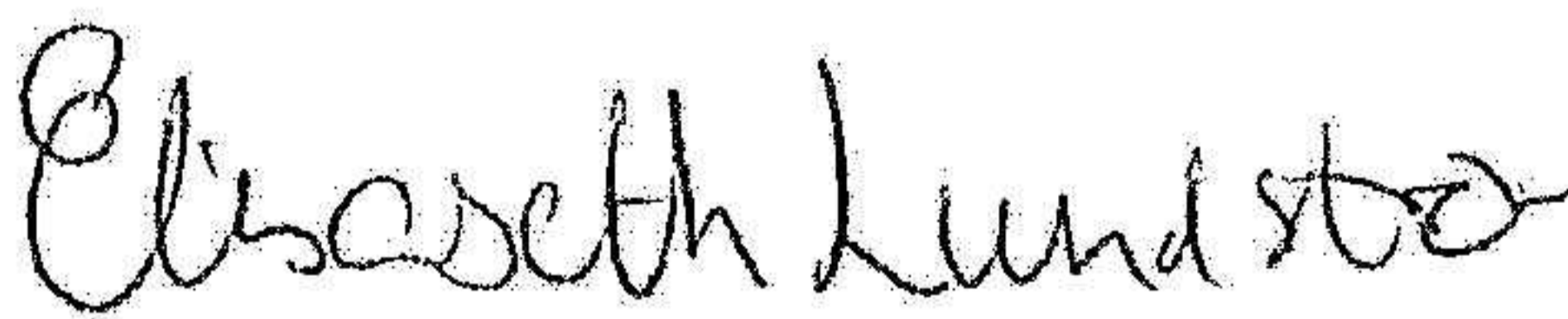
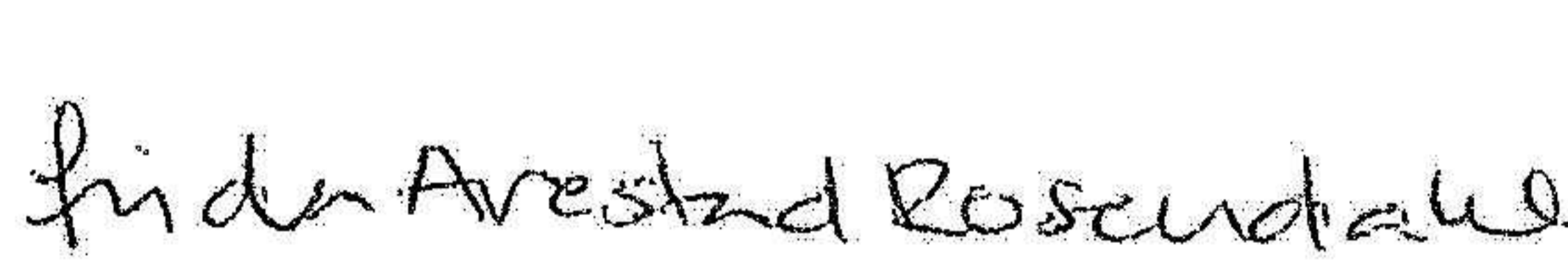
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsmed 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 9 juni 2023

KPMG AB

Elisabeth Lundström

Frida Arestad Rosendahl

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

Ikano Bostad AB
556289-0961

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderföretagets resultaträkning	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets kassaflödesanalys	16
Noter	17

Ikano Bostad AB
556289-0961

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR IKANO BOSTAD AB

Styrelsen och verkställande direktören för Ikano Bostad AB upprättar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Moderbolagets verksamhet är att självt och genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder samt att tillhandahålla service- och managementtjänster till olika koncernbolag. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning, projektutveckling samt konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen genom bolagets dotterbolag. Bolaget har sitt säte i Malmö.

Koncernens verksamhet är koncentrerad till de starka städerna/regionerna Stockholm/Mälardalen, Malmö, Göteborg och Köpenhamn.

Ägarförhållanden

Ikano Bostad ägs till 100 % av Ikano S.A.

Marknad, verksamhetens utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 förändrades marknadsförutsättningarna genom svagare bostadsrättsmarknad, högre inflation och stigande räntor. Bolaget är finansiellt starkt och väl förberett för de förändrade marknadsförutsättningarna genom hög försäljningsgrad i pågående produktion, stabila och stigande driftsöverskott, låg belåningsgrad och stark likviditet. Resultatet för 2022 var fortsatt starkt.

Ikano Bostad verkar på starka marknader med långsiktigt bostadsbehov och tillväxt. Driftsöverskottet från fastigheterna är stabilt och successivt stigande med i princip obefintliga vakanser och stor efterfrågan. Trots stigande operationellt kassaflöde sjönk marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna med cirka 4,5%, till följd av stigande avkastningskrav. Koncernen tillämpar redovisningsprinciper enligt K3. Nedanstående tabell illustrerar skillnaden om 7 233 MSEK mellan verkligt värde och bokfört värde i balansräkningen för förvaltningsfastigheter. Trots årets värdenedgång överstiger således verkligt värde väsentligt det bokförda värdet.

Tabell: Marknadsvärde vs bokfört värde

(MSEK)	2022	2021
Verkligt värde/marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, se Not 14	19 632	17 981
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter (K3), se Not 14	12 399	9 828
Avvikelse, ej redovisat övervärde Förvaltningsfastigheter	7 233	8 153

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. Lönsamheten inom projektutveckling var fortsatt god under 2022 tack vare stark projektmix, god försäljningsgrad och resultat från försäljning av mark/byggrätter.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Ikano Bostad har en byggrättspportfölj motsvarande cirka 11 000 byggrätter (alla planskeden). Byggrättspportföljen/exploateringsfastigheter är omsättningstillgångar, marknadsvärdet överstiger fortsatt det bokförda värdet.

Ikano Bostad har en stark finansiell ställning med stark likviditet, låg belåningsgrad (se tabell nedan) samt fokus på starka delmarknader.

Fastighetsportfölj

Under året förvärvades ett väl beläget fastighetsbestånd i Göteborg om 561 lägenheter motsvarande 32 950 kvm. Fastighetsbeståndet är inriktat på bostäder och koncentrerat till Mälardalen, Öresund och Göteborg. Alla starka marknader med förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Ikano Bostad har per balansdagen 129 fastigheter varav 115 fastigheter är i drift med en uthyrningsbar yta om 550 Tkvm och med ett marknadsvärde om totalt 19 632 Mkr. Några enskilda fastigheter hade per balansdagen en lägre marknadsvärdering än förvärvsvärdet varför nedskrivning gjorts om 157 Mkr. Som framgår ovan överstiger dock det totala värdet i fastighetsportföljen väsentligt det bokförda värdet. Bokfört värde för fastighetsportföljen uppgick per balansdagen till 12 399 Mkr. Uthyrningsbar yta fördelas på bostäder 456 Tkvm, kommersiella lokaler 68 Tkvm och äldreboenden 25 Ttkvm.

Bolaget har även fastigheter som klassificeras som exploateringsfastigheter, i vilka uthyrning av främst kommersiella lokaler bedrivs. Dessa har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 84 Tkvm.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Koncernen
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 945	3 670	3 407	3 256	2 870
Rörelseresultat	485	563	535	201	173
Resultat e. finansiella poster	248	404	353	12	-6
Balansomslutning	19 556	17 059	16 241	15 794	15 218
Soliditet ⁽¹⁾	17,0%	17,5%	16,4%	15,3%	16,0%
Extern belåningsgrad ⁽²⁾	34%	31%	37%	39%	40%
Avkastning på eget kapital ⁽³⁾	10,0%	11,5%	9,6%	-0,9%	-0,7%
Avkastning på totalt kapital ⁽⁴⁾	2,7%	3,4%	3,4%	1,2%	1,0%
Medelantal anställda	390	385	419	427	455

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Avser förvaltnings- och exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter ingår till verkligt värde och exploateringsfastigheter till bokfört värde (lägsta av anskaffnings- och nettoförsäljningsvärdet).

⁽³⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽⁴⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Moderföretaget
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	118	105	106	110	110
Rörelseresultat	-29	-35	-30	-34	-35
Resultat e. finansiella poster	13	-21	-8	-9	21
Balansomslutning	6 070	5 517	5 706	6 286	2 989
Soliditet ⁽¹⁾	35,4%	38,2%	36,8%	33,1%	68,9%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	1,9%	0,3%	1,0%	0,9%	2,5%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	2,9%	1,7%	0,7%	-0,1%	0,9%
Medelantal anställda	48	48	44	55	55

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Ikano Bostad AB
556289-0961

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt händelser efter balansdagen

Koncernens riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorer som råder inom fastighets- och byggbranschen såsom politiska beslut, konjunktur, efterfrågan, finansiering, ränteläge och hållbarhet.

Kriget i Ukraina utbröt i slutet av februari och förändrade säkerhetsläget. Ikano Bostad 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. Ikano Bostad är inte exponerade mot obligationsmarknaden.

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

Förväntad framtida utveckling

Strukturellt och långsiktigt är förutsättningarna mycket goda med befolkningstillväxt och bostadsbehov på de marknader Ikano Bostad verkar.

I det korta perspektivet är vi ödmjuka och räknar med att såväl volym som lönsamhet kommer vara väsentligt lägre från projektutvecklingen. I fastighetsförvaltningen räknar vi med fortsatt stabila och stigande driftöverskott och i princip obefintliga vakanser.

Ikano Bostad är väl rustade inför framtiden. Efter balansdagen har ägaren Ikano S.A lämnat ett ovillkorat aktieägartillskott om cirka 4 600 MSEK vilket nyttjades för återbetalning av skulden till koncernbolag.

Finansiella instrument

Koncernen använder i förekommande fall säkringsinstrument för att binda räntan på extern finansiering. I dagsläget är merparten av koncernens externa finansiering bunden eller säkrad genom räntederivat eller fasträntelån.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Miljö och hållbarhet

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 059 191 877
Årets resultat	41 313 581
	<u>2 100 505 458</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	2 100 505 458
	<u>2 100 505 458</u>

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)

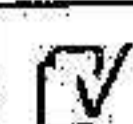
	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	4,5,16	2 945 436	3 670 420
Förändring varulager		78 229	74 359
Övriga rörelseintäkter	6	235 347	25 686
		3 259 012	3 770 465
Fastighetskostnader		-294 358	-276 467
Entreprenadkostnader		-1 529 281	-2 193 765
Övriga externa kostnader	7	-152 282	-132 291
Personalkostnader	8	-445 710	-421 962
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14,15	-352 688	-182 534
Rörelseresultat		484 693	563 446
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	9 356	9 031
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-245 662	-168 759
Resultat efter finansiella poster		248 387	403 718
Koncernbidrag	12	104 600	0
Skatt på årets resultat	13	-37 349	-79 752
ÅRETS RESULTAT		315 638	323 966
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		315 638	323 966



Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	12 398 706	9 827 874
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 377	4 574
		12 401 083	9 832 448
Summa anläggningstillgångar		12 401 083	9 832 448
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	50 480	106 129
Exploateringsfastigheter	20	3 961 993	4 352 918
		4 012 473	4 459 047
Kundfordringar		36 680	74 466
Fordringar hos koncernföretag		105 703	84
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	1 508 686	1 098 274
Aktuella skattefordringar		9 513	35 279
Övriga fordringar		182 879	245 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	15 351	16 594
Kassa och bank		1 283 961	1 297 144
Summa omsättningstillgångar		7 155 246	7 226 265
SUMMA TILLGÅNGAR		19 556 329	17 058 713



Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 273 217	2 937 554
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 323 237	2 987 574
Summa eget kapital		3 323 237	2 987 574
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	556 475	496 551
Övriga avsättningar	24	101 750	106 698
		658 225	603 249
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		6 798 306	5 253 447
Skulder till koncernföretag		4 611 598	4 273 622
		11 409 904	9 527 069
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	26	1 507 978	1 441 016
Skulder till kreditinstitut		1 280 334	1 514 500
Förskott från kunder		0	3 391
Leverantörsskulder		290 528	237 718
Skulder till koncernföretag		263 109	7 750
Fakturerad ej upparbetad intäkt	27	110 163	196 000
Övriga kortfristiga skulder		342 854	257 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	369 997	283 282
		4 164 963	3 940 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 556 329	17 058 713

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50 000	20	2 612 986	2 663 006
Årets resultat			323 966	323 966
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omräkningsdifferenser			602	602
Summa värdeförändringar	0	0	602	602
Utgående balans per 31 december 2021	50 000	20	2 937 554	2 987 574

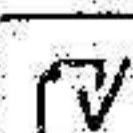
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50 000	20	2 937 554	2 987 574
Årets resultat			315 638	315 638
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:				
Omräkningsdifferenser			20 025	20 025
Summa värdeförändringar	0	0	20 025	20 025
Utgående balans per 31 december 2022	50 000	20	3 273 217	3 323 237

Ikano Bostad AB
556289-0961

**KONCERNENS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

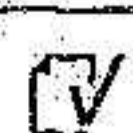
	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		484 693	563 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		195 981	182 534
Realisationsresultat anläggningstillgångar		391	15
Kursvinst och kursförlust, netto		2 954	1 128
Nedskrivning av exploateringsfastigheter		11 973	0
Nedskrivning av förvaltningsfastigheter		156 706	0
Garantier och övriga avsättningar		-5 436	25 695
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		9 356	9 031
Räntekostnader och liknande kostnader		-245 662	-168 759
Betald inkomstskatt		785	2 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		611 741	615 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter och varulager		227 757	-374 800
Förändring av rörelsefordringar		-358 233	615 940
Förändring av rörelseskulder		383 543	167 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		864 808	1 023 831
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 599 226	-1 162 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 599 226	-1 162 329
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 130 598	2 438 345
Amortering av lån		-1 514 500	-2 219 884
Erhållna koncernbidrag		104 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 720 698	218 461
Årets kassaflöde		-13 720	79 963
Likvida medel vid årets början		1 297 144	1 217 809
Kursdifferenser i likvida medel		537	-628
Likvida medel vid årets slut		1 283 961	1 297 144



Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

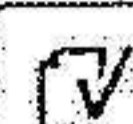
	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	118 121	104 870
		<u>118 121</u>	<u>104 870</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-72 153	-65 139
Personalkostnader	8	-73 685	-72 776
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 366</u>	<u>-1 477</u>
Rörelseresultat		-29 083	-34 522
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	40 000	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	157 883	112 505
Räntekostnader och liknande kostnader	11	<u>-156 284</u>	<u>-113 821</u>
Resultat efter finansiella poster		12 516	-20 838
Bokslutsdispositioner	12		
Koncernbidrag		<u>28 726</u>	<u>27 981</u>
Resultat före skatt		41 242	7 143
Skatt på årets resultat	13	71	-159
ÅRETS RESULTAT		41 313	6 984



Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	767	2 133
		<u>767</u>	<u>2 133</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 246 139	2 132 831
		<u>2 246 139</u>	<u>2 132 831</u>
Summa anläggningstillgångar		2 246 906	2 134 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 643 440	2 291 838
Aktuella skattefordringar		1 918	2 009
Övriga fordringar		627	3 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 006	3 953
		<u>2 649 991</u>	<u>2 301 122</u>
Kassa och bank		1 173 397	1 081 356
Summa omsättningstillgångar		3 823 388	3 382 478
SUMMA TILLGÅNGAR		6 070 294	5 517 442



Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	50 000	50 000
Reservfond		20	20
		50 020	50 020
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 059 192	2 052 208
Årets resultat		41 313	6 984
		2 100 505	2 059 192
Summa eget kapital		2 150 525	2 109 212
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	25	3 800 000	3 290 000
		3 800 000	3 290 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 584	4 343
Skulder till koncernföretag		81 906	86 103
Övriga kortfristiga skulder		9 670	6 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	20 609	21 544
		119 769	118 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 070 294	5 517 442

Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	50 000	20	2 030 254	21 954	2 102 228
Disposition av föregående års resultat			21 954	-21 954	0
Årets resultat				6 984	6 984
Utgående balans per 31 december 2021	50 000	20	2 052 208	6 984	2 109 212

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	50 000	20	2 052 208	6 984	2 109 212
Disposition av föregående års resultat			6 984	-6 984	0
Årets resultat				41 313	41 313
Utgående balans per 31 december 2022	50 000	20	2 059 192	41 313	2 150 525

Ikano Bostad AB
556289-0961

**MODERFÖRETAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-29 083	-34 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		1 366	1 477
Erhållen utdelning		40 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		157 883	112 505
Räntekostnader och liknande kostnader		-156 283	-113 821
Betald inkomstskatt		162	-360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 045	-34 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-244 122	498 313
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-74 572	-26 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-304 649	437 416
Investeringsverksamheten			
Utbetalt aktieägartillskott		-113 309	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-113 309	-180 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		510 000	0
Amortering av lån		0	-252 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		510 000	-252 500
Årets kassaflöde		92 042	4 916
Likvida medel vid årets början		1 081 355	1 076 439
Likvida medel vid årets slut		1 173 397	1 081 355

Ikano Bostad AB
556289-0961

NOTER

Not 1 Allmän information

Ikano Bostad AB med organisationsnummer 556289-0961 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Landsvägen 52, 172 63 Sundbyberg. Företagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att tillhandahålla service- och managementtjänster till koncernbolag. Via dotterbolag bedrivs även byggverksamhet, bygg- och projektledning, projektutveckling samt konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen.

Moderföretag i den största koncernen som Ikano Bostad AB är dotterbolag till är Ikano S.A., org nr B 87 842, med säte i Luxemburg. Den utländska koncernredovisningen kan erhållas från Ikano S.A, 1 rue Nicolas Welter, L-2740 Luxemburg.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Ikano Bostad AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att överfagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde.

Anskaffningsvärdet för aktierna i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som finns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnad, mark eller exploateringsfastighet. Den uppskjutna skatten som redovisas är den skatterabatt som är överenskommen mellan köparen och säljaren.

Förändringar i innehavet

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust som uppkommer, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

Ikano Bostad AB
556289-0961

När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som såväl före som efter förvärvet är intresseföretag, värderas de andelar som ägdes före förvärvet inte om. Avyttras andelar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella Instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Joint ventures

Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten.

Gemensamt styrda företag

Andelar i gemensamt styrda företag redovisas i enlighet med klyvningsmetoden. Det innebär att den del som motsvarar de ägda andelarna av det ägda företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättande företagets koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättande företagets koncernresultaträkning.

I moderbolaget redovisas innehavet av intresseföretag enligt anskaffningsmetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. I resultaträkningen tas bara erhållna utdelningar från intressebolag upp som intäkt.

Förändringar i innehavet

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som såväl före som efter förvärvet är intresseföretag, värderas de andelar som ägdes före förvärvet inte om. Avyttras andelar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter, entreprenadintäkter och serviceintäkter.

Hyresintäkter är leasingintäkter från operativa leasingavtal. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning i förvaltningsbeståndet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde. Exploateringsfastigheter redovisas på samma sätt som förvaltningsfastigheter. Fastighetsförsäljning i bolagets projektutveckling ingår som en del av bolagets vinstavräkning.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Koncernens projektutveckling för försäljning sker i huvudsak genom nyproducerade bostadsprojekt med bostadsrätt som upplåtelseform. Intäktsredovisningen sker genom successiv vinstavräkning, som innebär att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkter baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. I balansräkningen ingår den då i någon av posterna, fakturerad ej upparbetad intäkt, upparbetad ej fakturerad intäkt eller projektfastighet.

För att ge en mer rättvisande bild och ökad förståelse för varje enskilt projekts bidrag till resultatet sker en nettoredovisning av projekten även i balansräkningen. I not 21, upparbetad ej fakturerad intäkt och not 27, fakturerad ej upparbetad intäkt redovisas en ej vinstavräknad kostnadsdel beräknad utifrån försäljningsgraden uppgående till 661 Mkr (129). Av årets belopp är 93 Mkr (59) hänförligt till upparbetad ej fakturerad intäkt och 567 Mkr (70) hänförligt till fakturerad ej upparbetad intäkt.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet förändras över tiden.

Utländsk valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ikano Bostad AB
556289-0961

Omräkning av poster i utländsk valuta

Omräkning av dotterföretag och utlandsverksamhet

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterföretags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas direkt mot eget kapital. Vid avyttring av ett utländskt dotterföretag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas, vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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.

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 hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6% (20,6). Aktuell och uppskjuten skatt för de danska enheterna beräknas till gällande skattesats i Danmark vilken är 22% (22).

Materiella anläggningstillgångar, förvaltningsfastigheter

De fastigheter i koncernen som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns.

För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomkompletteringar/innerväggar	70 år
Värme, Sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	60 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Badrum	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	35 år

Byggnadsinventarier

Anslutningsavgifter	75 år
Godshissar, rulltrappor, lyftbord	35 år
Luftbehandling inkl styr- regler- och processkyla	22 år
Näringsbetingade VVS- och köksinstallationer, sprin	25 år
Näringsbetingade elinstallationer	20 år

Markanläggningar

20 år, 75 år

Inventarier

5 år

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

Ikano Bostad AB
556289-0961

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som då uppkommer redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Nedskrivning av exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastigheterna värderas var och en för sig enligt lägsta värdets princip. Intern värdering har gjorts baserat på jämförelseobjekt på orten/området och projektspecifika förutsättningar. De projekt som har ett lägre bedömt nettoförsäljningsvärde än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Finansiella Instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Derivatinstrument

Koncernen innehar ränteswappar i syfte att säkra den kassaflödesrisk som är hänförlig till skulder som löper med rörlig ränta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning för swapparna. Under förutsättning att swapparna konstateras vara effektiva säkringar redovisas därmed ingen skuld i balansräkningen i de fall swapparnas verkliga värden är negativa per balansdagen. Swapparna redovisas i balansräkningen endast till ett belopp motsvarande upplupen ränta, beräknat som nettot av upplupen ränta på swapparnas båda ben.

Marknadsvärdet på swapparna har ökat sedan ingången av avtalen och har per 31 december 2022 ett positivt marknadsvärde. De positiva värdeförändringarna om 298 372 TSEK (34 628) redovisas ej. Samma värderingsprincip tillämpades föregående år.

Bolaget anser sig uppfylla kraven för effektiv säkring enligt kraven i K3 kap 11 pkt 50-60 och tillämpar säkringsredovisning. Bolaget har utformat och dokumenterat säkringsförhållandet så att risken som säkras, den säkrade posten och säkringsinstrumentet klart kan identifieras. Avtalet om ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Ikano en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och likande resultatposter.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret beaktas.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Exploateringsfastigheter och projektfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarrätter eller småhus och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som förvaltningsfastigheter, exempelvis uppförande av hyresrätter. Både exploaterings- och projektfastigheter ingår som en del av posten varulager. När dessa fastigheter byggs om värderas de till direkt nedlagda kostnader med skälig andel av indirekta kostnader. Då exploateringsfastigheter och projektfastigheter är en del av varulagret värderas de till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under Nedskrivningar ovan).

Andelar i bostadsrättsföreningar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell), som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Ikano Bostad gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst värdering av fastigheter och värdering av pågående projekt.

Bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov görs årligen genom inhämtande av marknadsvärdering från externt värderingsföretag för i princip alla förvaltningsfastigheter per årsbokslutsdagen. Värdering och nedskrivningstest görs även av exploateringsfastigheter baserat på det lägsta av bedömt nettoförsäljningsvärde och anskaffningsvärdet för respektive enskild fastighet. Intern värdering har gjorts av exploateringsfastigheterna baserat på jämförelseobjekt på orten/området och projektspecifika förutsättningar.

Vid varje bokslut bedöms kvarstående intäkter och kostnader i respektive pågående projekt. I bostadsrättsprojekt värderas även i projektresultat åtagandet att återköpa osålda lägenheter från bostadsrättsföreningen till ett fastställt pris. Ikano Bostad står prisrisken. Värderingen avser såväl redan återköpta lägenheter som förväntad resultat effekt av kvarstående åtaganden att återköpa lägenheter. Omvärderingar, prognosändringar, av projektens förväntade slutresultat medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsförvaltning	916 868	862 439	0	0
Entreprenadverksamhet	2 012 702	2 792 930	0	0
Serviceintäkter	15 866	15 051	118 121	104 870
Summa	2 945 436	3 670 420	118 121	104 870

Not 5 Uppgift om Inköp och försäljning till koncernbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Inköp	0,4%	0,2%	23,9%	20,8%
Försäljning	1,0%	0,8%	99,0%	99,3%

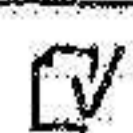
Not 6 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser huvudsakligen fastighetsförsäljningar, 233 899 Tkr (25 232), varav 233 899 Tkr (25 232) avser exploateringsfastigheter. Övriga belopp avser resultat vid försäljning av inventarier 882 Tkr (105) och försäkringsersättning 566 Tkr (334).

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	41	2 669	143	2 502
övriga tjänster	184	167	0	0
EY AB				
revisionsuppdrag	50	50	0	0
KMPG AB				
revisionsuppdrag	3 796	38	3 500	0
Summa	4 071	2 924	3 643	2 502

Med revisionsuppdrag avses revisorernas ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Kostnaden avseende revisionsarvodet belastar moderbolaget och faktureras vidare därifrån.



Ikano Bostad AB
556289-0961

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

Medeltalet anställda	2022		2021	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	48	12	48	12
Totalt i moderföretaget	48	12	48	12
Dotterföretag				
Sverige	323	210	325	198
Danmark	19	8	12	6
Totalt i dotterföretag	342	218	337	204
Totalt i koncernen	390	230	385	216

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	65%	75%	43%	62%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	33%	50%	33%	50%
Män:				
styrelseledamöter	35%	25%	57%	38%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	67%	50%	67%	50%

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	43 653	24 360 (8 650)	43 432	25 563 (9 637)
Dotterföretag	234 087	109 436 (30 807)	220 094	108 920 (32 640)
Totalt i koncernen	277 740	133 796 (39 457)	263 526	134 483 (42 277)

Ikano Bostad AB
556289-0961

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

Löner och andra ersättningar fördelade på styrelseledamöter och anställda	2022		2021	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Moderföretaget	10 740 (2 669)	32 913 (0)	12 815 (3 535)	30 617 (0)
Dotterföretag	0	234 087	0	220 094
Totalt i koncernen	10 740 (2 669)	267 000 (0)	12 815 (3 535)	250 711 (0)

Pensioner

Av koncernens pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 536 Tkr (2 846) gruppen styrelse och VD.
Av moderföretagets pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 536 Tkr (2 846) gruppen styrelse och VD.

Avtal om avgångsvederlag

På grund av att verkställande direktören inte omfattas av lagen om anställningsskydd har avtal träffats: Om uppsägning sker från bolagets sida gäller en uppsägningstid om 12 månader. Vid sådan uppsägning kan ersättning utgå i form av lön under maximalt 12 månader (uppsägningstiden inkluderad). För verkställande direktör gäller uppsägningstid om 6 månader vid egen uppsägning.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Utdelning	40 000	15 000
Summa	40 000	15 000

Ikano Bostad AB har under året erhållit utdelning från dotterbolaget Ikano Bostad Holding AB.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	8 563	7 331	5 904	0
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	151 979	112 505
Kursdifferenser	0	942	0	0
Övrigt	793	758	0	0
Summa	9 356	9 031	157 883	112 505

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-123 209	-96 425	-1 397	-1 357
Räntekostnader, koncernföretag	-83 719	-50 018	-154 887	-112 464
Kursdifferenser	-5 217	-854	0	0
Kostnad för uttag av pantbrev	-12 382	-5 323	0	0
Övrigt	-21 135	-16 139	0	0
Summa	-245 662	-168 759	-156 284	-113 821

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	104 600	0	104 837	27 981
Lämnat koncernbidrag	0	0	-76 111	0
Summa	104 600	0	28 726	27 981

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-24 907	-17 527	0	-159
Uppskjuten skatt	-12 442	-62 225	71	0
Skatt på årets resultat	-37 349	-79 752	71	-159

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	352 987	403 718	41 242	7 143
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land.	-71 547	-83 239	-8 496	-1 471
Avskrivningar på övervärden	-5 378	-5 215	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	37 506	22 569	8 092	1 606
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan aktivering av uppskjuten skatt	466	-3 115	0	0
Korrigerig av uppskjuten skatt från tidigare år	32 233	9 264	0	0
Räntenetto, koncernutjämnig	-24 024	-10 164	415	-134
Ej avdragsgillt räntenetto	-296	-9 050	0	0
Korrigerig av aktuell skatt från tidigare år	-6 308	-802	60	-159
Redovisad skattekostnad	-37 348	-79 752	71	-159

Aktuell skattesats har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige (20,6%) och Danmark (22%) och den uppskjutna skatten har beräknats till samma skattesats som gäller för de båda länderna. Ikano Bostad-koncernen har överfört ett negativt räntenetto om 116 Mkr (49) till koncernföretag. Årets carry forward-ränta uppgår till 8 Mkr (43). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert hur stor del som kan nyttjas i framtiden.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 524 185	9 308 517	0	0
Investeringar och förvärv	2 025 602	686 178	0	0
Omklassificeringar	309 835	529 490	0	0
Omräkningsdifferens	46 078	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 905 700	10 524 185	0	0
Ingående avskrivningar	-1 295 479	-1 115 978	0	0
Förvärvade avskrivningar	-62 953	0	0	0
Årets avskrivningar	-193 707	-179 501	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 552 139	-1 295 479	0	0
Ingående nedskrivningar	-2 782	-2 782	0	0
Årets nedskrivningar	-156 706	0	0	0
Omräkningsdifferens	-2 751	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-162 239	-2 782	0	0
Ingående värde pågående byggnation	601 950	529 121	0	0
Omklassificeringar	-318 929	-529 490	0	0
Investeringar	905 225	602 319	0	0
Omräkningsdifferens	19 138	0	0	0
Utgående värde pågående byggnation	1 207 384	601 950	0	0
Utgående planenligt restvärde	12 398 706	9 827 874	0	0
Varav anskaffningsvärde för mark	3 195 176	2 525 377		

Verkligt värde för samtliga 129 (100) förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter som är pågående projekt och ännu ej tagits i drift uppgår till 19 632 081 Tkr (17 981 378). Verkligt värde har fastställts genom att varje enskilt objekt har värderats separat och som huvudregel har kassaflödeskalkyler använts där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Fastigheter i drift har värderats av oberoende värderingsmän där koncernen har använts sig av Savills och Svefa under 2022. Fördelningen mellan Savills och Svefa har varit ungefär lika stor. Av koncernens totalt 129 fastigheter har 14 värderats till nedlagda kostnader, dessa avser pågående nyproduktion och mark.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger. Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhåll eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 382	36 801	12 585	13 903
Inköp	465	950	0	0
Försäljning/utrangering	-2 191	-1 373	0	-1 318
Omräkningsdifferenser	14	4	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 670	36 382	12 585	12 585
Ingående avskrivningar	-31 808	-30 132	-10 452	-10 292
Försäljning/utrangering	1 798	1 358	0	1 317
Omräkningsdifferenser	-9	-1	0	0
Årets avskrivningar	-2 274	-3 033	-1 366	-1 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 293	-31 808	-11 818	-10 452
Utgående planenligt restvärde	2 377	4 574	767	2 133

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 16 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och lägenheter som hyrs ut till kunder. Ikanos fastighetsbestånd består till stor del av bostadsfastigheter med bostads- och parkeringskontrakt som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. I upplysningssyfte visas värdet av årshyra för dessa kontrakt för befintligt bestånd. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt för kommersiella lokaler.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostads- och parkeringskontrakt				
Årshyra	652 005	593 086	0	0
Kontrakt i kommersiella lokaler				
Förfallotidpunkt:			0	0
Förfaller inom 1 år	254 784	193 522	0	0
Mellan 1 år och 5 år	716 974	543 846	0	0
Senare än 5 år	683 581	387 606		
Summa	1 655 339	1 124 974	0	0

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 160 831	1 897 831
Lämnade aktieägartillskott	113 308	263 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 274 139	2 160 831
Ingående nedskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående redovisat värde	2 246 139	2 132 831

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2022-12-31	2021-12-31
Ikano Bostad Holding AB	100%	100%	250 000	1 428 331	1 428 331
Ikano Kontor Holding AB	100%	100%	200 000	270 000	270 000
Ikano Vårdboende Holding AB	100%	100%	100 000	135 000	135 000
Ikano Bostad Danmark Holding AB	100%	100%	3 000	412 808	299 500
Summa				2 246 139	2 132 831

Företagets namn	Org.nr	Säte
Ikano Bostad Holding AB	556108-8666	Stockholm
Ikano Kontor Holding AB	556753-8516	Malmö
Ikano Vårdboende Holding AB	559062-9365	Malmö
Ikano Bostad Danmark Holding AB	559128-2065	Malmö

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång avseende fastigheter	432 491	392 354	0	0
Årets förändring fastigheter	70 013	40 137	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende fastigheter</i>	<i>502 504</i>	<i>432 491</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång avseende projekt	74 590	76 091	0	0
Årets förändring projekt	-16 521	-1 501	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende projekt</i>	<i>58 069</i>	<i>74 590</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång avseende underskottsavdrag	-2 677	-35 490	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	-1 870	32 813	0	0
<i>Belopp vid årets utgång avseende underskottsavdrag</i>	<i>-4 547</i>	<i>-2 677</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Belopp vid årets ingång övrigt	-7 853	647	0	0
Årets förändring övrigt	8 302	-8 500	0	0
<i>Belopp vid årets utgång övrigt</i>	<i>449</i>	<i>-7 853</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summa uppskjuten skatteskuld	556 475	496 551	0	0

Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 93 498 Tkr varav 72 078 Tkr avser underskottsavdrag där uppskjuten skatt ej redovisats. Dessa underskottsavdrag avser främst ej helägda koncernbolag och företaget bedömer det osäkert om dessa underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas på grund av osäkerhet om när i framtiden tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras.

De temporära skillnaderna avseende fastigheter uppgår per 2022-12-31 till 1 572 773 Tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%). Uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv beräknas enligt den överenskomna skatten enligt avtal. Årets skatt på förändring av underskottsavdrag uppgår till 1 467 Tkr.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 19 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	106 129	171 900	0	0
Inköp andelar i bostadsrättsföreningar	18 895	167 224	0	0
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	-74 544	-232 995	0	0
Utgående redovisat värde	50 480	106 129	0	0

Antalet osålda andelar bostadsrättsföreningar i balansräkningen uppgår till 15 stycken (29). I antalet osålda lägenheter ingår 10 visningslägenheter (20).

Not 20 Exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsfastigheter, landbank	3 866 072	3 880 788	0	0
Projektfastighet	95 921	472 130	0	0
Summa	3 961 993	4 352 918	0	0

Exploaterings- och projektfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastigheterna värderas var och en för sig enligt lägsta värdes princip. Det totala marknadsvärdet av exploateringsfastigheterna överstiger såväl det ursprungliga anskaffningsvärdet som det bokförda värdet.

Not 21 Upparbetad ej fakturerad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	2 145 053	1 236 398	0	0
Fakturerade belopp	-636 367	-138 124	0	0
Summa	1 508 686	1 098 274	0	0

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 592	4 687	0	0
Förutbetald kostnad	12 156	9 061	4 006	3 953
Upplupen hyresintäkt	1 603	2 846	0	0
Summa	15 351	16 594	4 006	3 953

Not 23 Aktiekapital

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

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen

2022-12-31	Garantier	Övriga	Summa
		avsättningar	
Vid årets början	95 265	11 433	106 698
Tillkommande avsättning	30 684	471	31 155
Belopp som tagits i anspråk	-27 603	-7 500	-35 103
Återföring av outnyttjade belopp	-1 000	0	-1 000
Vid årets slut	97 346	4 404	101 750

2021-12-31	Garantier	Övriga	Summa
		avsättningar	
Vid årets början	62 258	18 590	80 848
Tillkommande avsättningar	80 292	727	81 019
Belopp som tagits i anspråk	-37 650	-7 884	-45 534
Återföring av outnyttjade belopp	-9 635	0	-9 635
Vid årets slut	95 265	11 433	106 698

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

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder, samtliga förfaller mellan 1-5 år.				
Skulder till kreditinstitut	6 798 306	5 253 447	0	0
Skulder till koncernföretag	4 611 598	4 273 622	3 800 000	3 290 000
Summa	11 409 904	9 527 069	3 800 000	3 290 000

I Balansräkningen per 2021-12-31 har rättelse av skulder till kreditinstitut gjorts. 1 512 Tkr som presenterades som långfristig skuld i årsredovisningen 2021 presenteras som kortfristig skuld.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 26 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp Byggnadskreditiv uppgår till	3 446 150	3 764 619	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	1 507 978	1 441 016	0	0

Not 27 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	-1 812 486	-2 465 907	0	0
Fakturerade belopp	1 922 649	2 661 907	0	0
Summa	110 163	196 000	0	0

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	88 059	87 604	17 167	19 299
Förskottsbetalda hyror	101 708	73 774	0	0
Upplupen räntekostnad	15 873	10 704	0	0
Beräknade återstående kostnader projekt	30 180	42 326	0	0
Upplupen fastighetsskatt	11 363	25 843	0	0
Upplupen driftkostnad	79 977	9 032	0	0
Övriga poster	42 837	33 999	3 442	2 245
Summa	369 997	283 282	20 609	21 544

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning	7 540 825	6 561 460	0	0
Summa	7 540 825	6 561 460	0	0
Eventalförpliktelser				
Borgensåtaganden	4 089 340	3 221 005	4 899 345	3 829 145
Summa	4 089 340	3 221 005	4 899 345	3 829 145

För bostadsrättsprojekt ställer Ikano Bostad-koncernen borgen avseende föreningens kortfristiga upplåning under produktionstiden. Ikano Bostad-koncernen har ett åtagande till bostadsrättsföreningarna att förvärva de lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Åtagandet att köpa osålda lägenheter tryggar samtidigt bostadsrättsföreningarnas egna återbetalningsförmåga av den kortfristiga upplåningen som finns under produktionstiden.

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 30 Händelser efter balansdagen

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. Inom fastighetsförvaltningen fortsätter fastigheterna att uppvisa stabila driftsoverskott. Strukturellt och långsiktigt är förutsättningarna goda med befolkningstillväxt och bostadsbehov på de marknader Ikano Bostad verkar. Efter balansdagen har ägaren Ikano S.A lämnat ett ovillkorat aktieägartillskott om cirka 4 600 MSEK vilket nyttjades för återbetalning av skulden till koncernbolag.

Malmö den 20 juni 2023

Daniel Skoghäll
Styrelsens ordförande

Marie Gällstad

Mats Håkansson

Lars Thorsén

Rikke Lykke

Anna Gerdtsen

Anna Kleine

Robert Jaaniste
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



COMPLETED BY ALL
 20.06.2023 11:50
 SENT BY OWNER
 Celine Ahlquist - 04.05.2023 08:31
 DOCUMENT ID:
 SJs7E00D3
 ENVELOPE ID:
 Hy8PbCgEh-SJs7E00D3

Document history

DOCUMENT NAME:
 Koncernårsredovisning Ikano Bostad AB 2022.pdf
 36 pages

Activity log

NO.	EMAIL	ACTION	SIGNATURE METHOD	TIME	LEVEL	IDENTIFICATION
1.	Nils Daniel Skoghäll daniel.skoghäll@ikanobostad.se	Signed Authenticated		20.06.2023 09:49 20.06.2023 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/30) IP: 194.236.4.14
2.	Marie Caroline Gällstad marie.gallstad@group.ikano	Signed Authenticated		20.06.2023 10:04 20.06.2023 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/18) IP: 194.236.4.14
3.	Mats Håkansson Mats.Hakansson@group.ikano	Signed Authenticated		20.06.2023 10:08 20.06.2023 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/03) IP: 194.236.4.14
4.	Lars Thorsen Lars.Thorsen@group.ikano	Signed Authenticated		20.06.2023 10:14 20.06.2023 10:08	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 04/09/65) IP: 194.236.4.14
5.	Rikke Lykke Talchow rikke_lykke@talchow.dk	Signed Authenticated		20.06.2023 10:33 20.06.2023 10:32	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 08/08/72) IP: 212.237.176.214
6.	Anna Ingegerd Gerdtsen Anna.Gerdtsen@ikanobostad.se	Signed Authenticated		20.06.2023 10:38 20.06.2023 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/21) IP: 212.170.59.60
7.	ANNA KLEINE anna.kleine@gmail.com	Signed Authenticated		20.06.2023 10:41 20.06.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/08) IP: 78.73.204.162
8.	ROBERT JAANISTE robert.jaaniste@ikanobostad.se	Signed Authenticated		20.06.2023 10:53 20.06.2023 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/26) IP: 194.236.4.14
9.	PETER DAHLLÖF peter.dahllöf@kpmg.se	Signed Authenticated		20.06.2023 11:50 20.06.2023 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/18) IP: 81.229.56.134

* We have verified both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
 Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

Custom events

No custom events related to this document

ank=20230628,2023062901939

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad AB, org. nr 556289-0961

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ikano Bostad AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 lämpligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ikano Bostad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 20 juni 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

4EE6D69CA10640B...
Peter Dahljöf

Auktoriserad revisor

ank=20230628;2023062901942

Certificate Of Completion

Envelope Id: 53598B037CAD446A832A31543E568DEA
 Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Ikano svenska .pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 2 Signatures: 1
 Certificate Pages: 2 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Kristina Olofsson
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 kristina.olofsson@kpmg.se
 IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

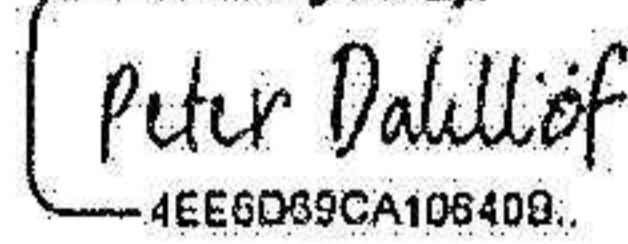
Status: Original Holder: Kristina Olofsson
 6/20/2023 1:09:34 PM kristina.olofsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Peter Dahllöf
 peter.dahllof@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

 4EE6D89CA106409.

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 81.229.56.134

Timestamp

Sent: 6/20/2023 1:10:38 PM
 Viewed: 6/20/2023 1:56:36 PM
 Signed: 6/20/2023 1:56:44 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 4dde72a3-607a-5634-9cb1-c645d3af6007
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/20/2023 1:56:22 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/20/2023 1:10:38 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/20/2023 1:56:36 PM
Signing Complete	Security Checked	6/20/2023 1:56:44 PM
Completed	Security Checked	6/20/2023 1:56:44 PM

ank=20230628,2023062901943

Payment Events

Status

Timestamps