

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Stockholm AB

556753-3855

Räkenskapsåret

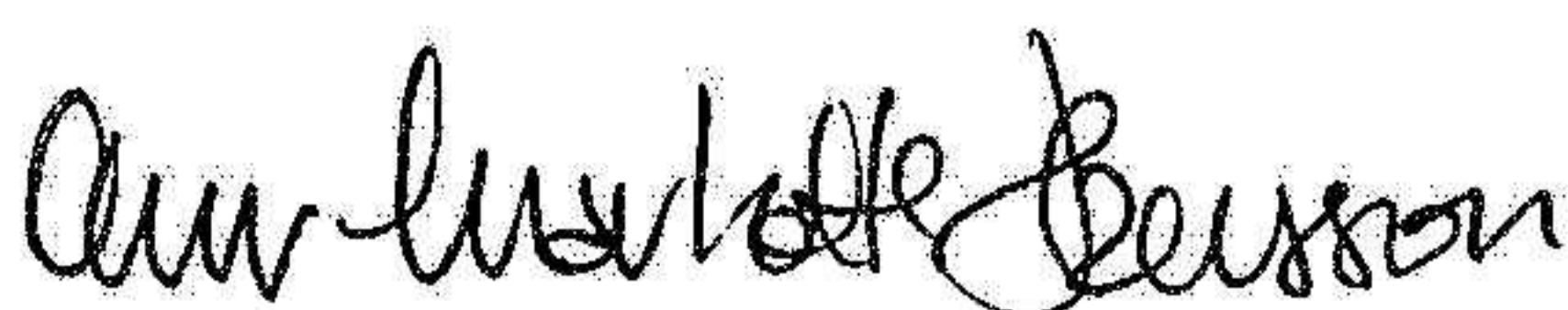
2022

Fastställelseintyg

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

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

Malmö 2023-06-12



Ann-Charlotte Hansson

Årsredovisning

för

Ikanö Bostad Stockholm AB

556753-3855

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Ikano Bostad Stockholm 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom eget bestånd av bostadfastigheter i södra Stockholm. Antalet bostadslägenheter uppgår till 1304 st.

Av rörelsens kostnader avser 7 890 TSEK (6 253 TSEK) från koncernföretag fakturerade servicetjänster.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägare

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

Hållbarhet/Sustainability

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

Våra visionära hållbarhetsmål är:

- Inget utanförskap
- Fossilfri verksamhet
- Inga farliga ämnen

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

2023062620605

Flerårsöversikt (TSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	132 084	128 741	128 648	125 417	118 532
Resultat efter avskrivningar	40 551	41 668	54 073	42 337	39 183
Resultat efter finansiella poster	35 375	27 762	43 075	24 121	22 424
Balansomslutning	1 224 483	1 218 592	1 199 484	1 221 869	1 193 883
Soliditet (%)	4,5	4,0	4,0	4,2	5,1
Avkastning på eget kap. (%)	64,0	56,4	89,2	46,6	36,9
Avkastning på totalt kap. (%)	4,2	4,1	5,3	3,7	3,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000	28 287	890	49 178
Disposition enligt beslut av årsstämman:		890	-890	0
Årets resultat			6 050	6 050
Belopp vid årets utgång	20 000	29 178	6 050	55 228

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 177 507
årets vinst	6 050 062
	35 227 569

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (175 kronor per aktie)	35 000 000
i ny räkning överföres	227 569
	35 227 569

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		132 084 145	128 740 524
Övriga rörelseintäkter	2	2 137 088	2 130 838
		134 221 233	130 871 362
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-49 620 110	-45 805 514
Övriga externa kostnader	3	-11 851 717	-10 903 567
Personalkostnader	4	-8 911 542	-9 762 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 286 677	-22 732 128
		-93 670 046	-89 203 741
Rörelseresultat		40 551 187	41 667 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 723 660	7 874 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 899 947	-21 779 338
		-5 176 287	-13 905 319
Resultat efter finansiella poster		35 374 900	27 762 302
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-28 202 502	-26 262 451
Resultat före skatt		7 172 398	1 499 851
Skatt på årets resultat	8	-1 122 336	-609 841
Årets resultat		6 050 062	890 010

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	752 893 320	750 724 795
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 419	14 492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 119 085	12 693 621
Summa anläggningstillgångar		758 015 824	763 432 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		751 810	29 181
Fordringar hos koncernföretag		462 227 619	451 557 544
Aktuella skattefordringar		2 964 863	2 831 884
Övriga fordringar		281 503	63 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 689	661 898
Summa kortfristiga fordringar		466 453 484	455 144 504

Kassa och bank

		13 962	14 287
Summa omsättningstillgångar		466 467 446	455 158 791

SUMMA TILLGÅNGAR

1 224 483 270

1 218 591 699

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 000 000 20 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

29 177 507 28 287 497

Årets resultat

6 050 062 890 010

35 227 569 29 177 507

Summa eget kapital

55 227 569 49 177 507

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

25 495 237 24 319 755

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 1 089 452 537 1 089 452 537

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 144 718 5 850 980

Skulder till koncernföretag

28 230 551 26 262 451

Övriga skulder

805 603 613 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 127 055 22 915 439

Summa kortfristiga skulder

54 307 927 55 641 900

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 224 483 270 1 218 591 699

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 374 900	27 762 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	23 286 677	22 732 128
Betald skatt		-79 833	-20 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		58 581 744	50 474 113
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 176 001	-20 780 209
Förändring av kortfristiga skulder		-29 536 475	-7 953 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 869 268	21 740 275
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 869 593	-21 193 137
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-547 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-547 463
Årets kassaflöde		-325	-325
Likvida medel vid årets början		14 287	14 612
Likvida medel vid årets slut		13 962	14 287

au

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Ikano Bostad Stockholm AB med organisationsnummer 556753-3855 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter.

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 koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning, 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.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värdering av tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Värderingsprincipen är oförändrad jämfört med tidigare år.

Nyttjandeperioder i materiella anläggningstillgångar

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

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

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

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Leasingavtal

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

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Värdering av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Stomme och grund	150 år
Stomkompletteringar/innerväggar	70 år
Värme, Sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	60 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Badrum	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	35 år
Transport	25 år
Inventarier	5 år

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Likvida medel

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

Koncernbankkonto

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	2 137 088	2 130 838
	2 137 088	2 130 838

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Samtliga arvode till Deloitte AB samt KPMG AB har betalats av Ikano Bostad AB. I belopp som fakturerats från Ikano Bostad AB ingår del av revisionsarvodet. KPMG AB är valda revisorer 2022.

	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

Am

2023062620615

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	9	10
	10	11
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-5 086 140	-5 578 812
	-5 086 140	-5 578 812
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-744 855	-864 808
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 327 881	-2 658 233
	-3 072 736	-3 523 041
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-8 158 876	-9 101 853

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	10 676 894	7 839 376
Övriga ränteintäkter	46 766	34 643
	10 723 660	7 874 019

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-15 899 947	-17 059 456
Övriga finansiella kostnader	0	-4 719 882
	-15 899 947	-21 779 338

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-132 979
Skattekostnad tidigare år	53 146	-20 317
Uppskjuten skatt	-1 175 482	-456 545
Totalt redovisad skatt	-1 122 336	-609 841

2023062620615

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 172 398		1 499 851
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 477 514	20,60	-308 969
Ej avdragsgilla kostnader		54 629		-33 355
Ej skattepliktiga intäkter		203		
Korrigerig aktuell skatt tidigare år		53 146		-20 317
Ej avdragsgillt ränta		247 200		-247 200
Redovisad effektiv skatt	15,65	-1 122 336	40,66	-609 841

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	934 729 684	925 486 557
Inköp	9 751 751	8 590 964
Omklassificeringar	15 692 378	652 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	960 173 813	934 729 684
Ingående avskrivningar	-184 004 889	-161 297 841
Årets avskrivningar	-23 275 604	-22 707 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 280 493	-184 004 889
Utgående redovisat värde	752 893 320	750 724 795
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	752 893 320	750 724 795
Verkligt värde	2 941 000 000	3 085 000 002
Bokfört värde byggnader	735 146 349	732 977 824
Bokfört värde mark	17 746 971	17 746 971
	752 893 320	750 724 795

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

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	870 073	870 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	870 073	870 073
Ingående avskrivningar	-855 581	-830 501
Årets avskrivningar	-11 073	-25 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-866 654	-855 581
Utgående redovisat värde	3 419	14 492

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 693 621	743 611
Inköp	8 117 842	12 602 173
Omklassificeringar	-15 692 378	-652 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 119 085	12 693 621
Utgående redovisat värde	5 119 085	12 693 621

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	399 452 537	399 452 537
	399 452 537	399 452 537

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	23 286 677	22 732 128
	23 286 677	22 732 128

Not 14 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 098 600 000	1 098 600 000
	1 098 600 000	1 098 600 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets har identifierats.

Stockholm 2023-05-31



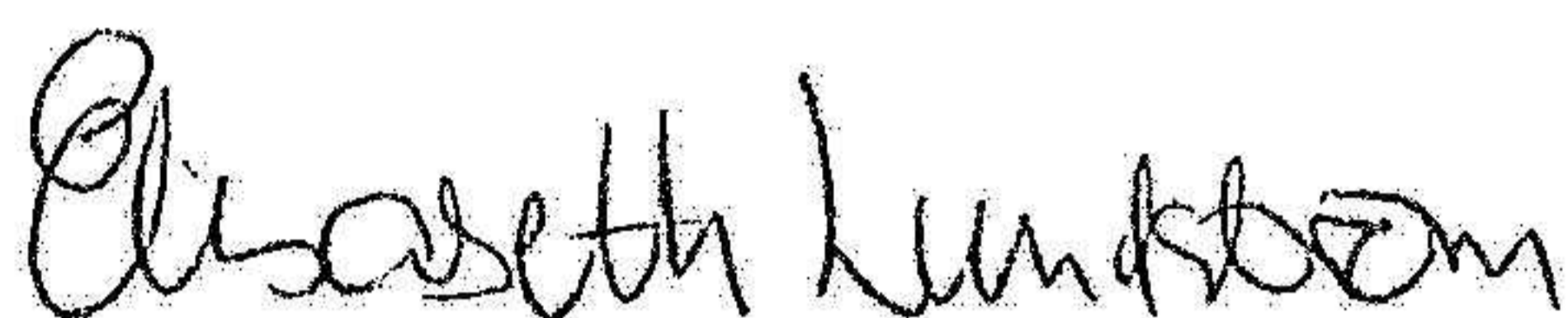
Christian Mariager
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

KPMG AB



Elisabeth Lundström
Huvudansvarig revisor / Auktoriserad revisor



Frida Arestad Rosendahl
Auktoriserad revisor



2023062620619

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Stockholm AB, org. nr 556753-3855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Stockholm 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 Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Stockholm 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Stockholm 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Stockholm AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Malmö den 9 juni 2023

KPMG AB

Elisabeth Lundström

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor