ank=20220627-20220628803451

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Holding AB

556108-8666

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg 2022-06-15

Roger Johansson

ank=20220628034387;20220628034387

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Holding AB

556108-8666

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

ank=20220627;20220628034439

Styrelsen för Ikano Bostad Holding AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 självt och genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Härutöver bedrivs byggverksamhet, bygg- och projektledning och projektutveckling genom bolagets dotterbolag. Verksamheten är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt Öresundsregionen. Antalet lägenheter under egen förvaltning uppgick vid årets utgång till 5 993st och antal lägenheter under produktion uppgick till 403st.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

Ägarförhållanden

Ikano Bostad Holding AB ägs till 100% av Ikano Bostad AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets förvaltningsfastigheter med inriktning på bostäder har låg operationell risk och har inte påverkats negativt under 2021, vi har ingen avvikelse mot normalår.

Flerårsöversikt (TSEK)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Resultat efter finansiella poster	405 836	-19 542	-3 053	-110 027	99 092
Balansomslutning	1 905 303	2 107 402	1 932 829	1 885 125	1 973 487
Soliditet (%)	85,2	57,8	56,4	68,7	74,3
Avkastning på eget kap. (%)	25,0	neg	neg	0,1	6,8
Avkastning på totalt kap. (%)	22,1	0,0	0,8	0,8	5,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 000 000	998 156	1 034 599 062	156 632 726	**1 217 229 944**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			156 632 726	-156 632 726	**0**
Årets resultat				405 892 713	**405 892 713**
Belopp vid årets utgång	**25 000 000**	**998 156**	**1 191 231 788**	**405 892 713**	**1 623 122 657**

ank=20220627;20220628034440

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 191 231 788
årets vinst	405 892 713
	1 597 124 501
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (160 kronor per aktie)	40 000 000
i ny räkning överföres	1 557 124 501
	1 597 124 501

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 med noter.

ank=20220628034417

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-56 798	-102 650
Rörelseresultat		**-56 798**	**-102 650**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	420 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	812 442	117 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 919 671	-19 556 906
		405 892 771	**-19 439 253**
Resultat efter finansiella poster		**405 835 973**	**-19 541 903**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		56 799	222 286 282
		56 799	**222 286 282**
Resultat före skatt		**405 892 772**	**202 744 379**
Skatt på årets resultat		-59	-46 111 653
Årets resultat		**405 892 713**	**156 632 726**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	1 899 869 170	1 885 569 170
		1 899 869 170	**1 885 569 170**
Summa anläggningstillgångar		**1 899 869 170**	**1 885 569 170**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		56 799	213 026 319
Aktuella skattefordringar		24 838	24 837
Övriga fordringar		665 927	2 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 686 503	8 779 449
		5 434 067	**221 833 090**
Summa omsättningstillgångar		**5 434 067**	**221 833 090**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 905 303 237**	**2 107 402 260**

ank=20220627;20220628034442

20220627;20220628034443
ank=2

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		1 191 231 788	1 034 599 062
Årets resultat		405 892 713	156 632 726
		1 597 124 501	**1 191 231 788**
Summa eget kapital		**1 623 122 657**	**1 217 229 944**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		282 180 580	890 172 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 905 303 237**	**2 107 402 260**

ank=20220627;20220628034444

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. Adressen till huvudkontoret är Landsvägen 52, 172 26 Sundbyerg. 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 förgående 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 s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det

ank=20220627;20220628034345

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.

ank=20220627;20220628034446

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

	2021	2020
Erhållna utdelningar	420 000 000	0
	420 000 000	**0**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	663 442	94 365
Övriga ränteintäkter	0	23 288
Finansiella valutakursvinster	149 000	0
	812 442	**117 653**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-11 520 418	-19 272 274
Övriga räntekostnader	-3 399 253	-284 632
	-14 919 671	**-19 556 906**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 885 569 170	1 868 069 170
Lämnat aktieägartillskott	14 300 000	17 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 899 869 170**	**1 885 569 170**
Utgående redovisat värde	**1 899 869 170**	**1 885 569 170**

ank=20220628034447;20220628034447

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn		Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2021-12-31
Ikano Bostadsutveckling AB			400 000	979 155 063
Ikano Bostad Öresund AB			50 010	216 150 000
Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ)			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	19 600 000
Sandrevets Fastighets KB	Kommanditdelägare			335 894
JWB Fastighets KB	Kommanditdelägare			628 213
Ikano Bostad V G Göteborg Holding AB			1 000	19 050 000
				1 899 869 170

	Org.nr	Säte
Ikano Bostadsutveckling AB	556593-8924	Sundbyberg
Ikano Bostad Öresund AB	556457-9745	Malmö
Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ)	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

Not 7 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

ank=20220627;20220628034448

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har identifierats.

Sundbyberg 2022-06-07

Robert Jaaniste
Ordförande

Christian Mariager

Roger Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-14

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

ank=20220527:20220628034449

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Holding AB
organisationsnummer 556108-8666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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.

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

ank=20220627;20220628034450

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 Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö 14/6 2022

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

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

20221003021139

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR IKANO BOSTAD AB

Styrelsen och verkställande direktören för Ikano Bostad AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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.

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

Marknad, verksamhetens utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret
Marknaden för förvaltningsfastigheter, inte minst bostadsfastigheter som har låg operationell risk, fortsatte att stärkas under 2021. Förvaltningsresultatet var fortsatt starkt och stabilt med mycket små vakanser. Såväl resultat som kassaflöde steg under 2021. En bidragande orsak var förbättrat driftsöverskott genom de energieffektiviseringar som genomförts i fastighetsbeståndet.

Till följd av såväl sänkta avkastningskrav som förbättrat kassaflöde uppgick värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna till 1 504 MSEK under 2021. Värdetillväxten i fastighetsbeståndet avspeglas dock inte i de synliga resultatet och balansräkningen eftersom koncernen tillämpar redovisningsprinciper enligt K3. I K3 medtages inte värdeförändringen på förvaltningsfastigheter utan istället belastas resultatet av redovisningsmässiga värdeminskningsavdrag. Nedanstående tabell illustrerar skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde i balansräkningen för förvaltningsfastigheter.

(MSEK)	2021	2020
Verkligt värde/marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, se Not 14	17 981	15 120
Bokfört värde Förvaltningsfastigheter (K3), se Not 14	9 828	8 719
Avvikelse, ej redovisat övervärde Förvaltningsfastigheter	**8 153**	**6 401**

Marknaden för bostadsrätter har varit stark sen hösten 2020 och präglas av hög efterfrågan och stark försäljning på alla våra marknader. Ikano Bostad har sålt 866 bostadsrättslägenheter under 2021, vilket är det högsta försäljningsutfallet någonsin. Produktionsvolym har ökat och Ikano Bostad har under året produktions startat 1 102 bostadsrättslägenheter och hyresrättslägenheter. Lönsamheten inom projektutveckling har fortsatt utvecklats positivt under året.

20221003021140

Ikano Bostad AB
556289-0961

Ikano Bostad har en byggrättsportfölj motsvarande cirka 11 500 byggrätter (alla planskeden). Byggrättsportföljen/exploateringsfastigheter är omsättningstillgångar, marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet.

Ikano Bostad har en stark finansiell ställning med stark likviditet, låg belåningsgrad (se tabell nedan) samt en bra balans mellan fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Fastighetsportfölj
Fastighetsbeståndet är inriktat på bostäder och koncentrerat till Mälardalen och Öresund och marknaden är stark med förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Ikano Bostad har per balansdagen 100 fastigheter varav 88 fastigheter är i drift med en uthyrningsbar yta om 499 Tkvm och med ett marknadsvärde om totalt 17 981 Mkr. Bokfört värde uppgår till 9 828 Mkr. Uthyrningsbar yta fördelas på bostäder 407 Tkvm, kommersiella lokaler 64 Tkvm och äldreboenden 27 tkvm.

Under 2021 har ett nytt bostadshyreshus med 58 lägenheter Stockholm färdigsställts. Byggnation av nya bostadshus med 620 lägenheter pågår i Stockholm, Köpenhamn, Malmö och Västerås. Byggnaderna kommer efter färdigställande öka vårt förvaltningsbestånd.

Bolaget har även fastigheter som klassificeras som exploateringsfastigheter, i vilka uthyrning av främst kommersiella lokaler bedrivs. Dessa har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 127 Tkvm.

20221003021141

Ikano Bostad AB
556289-0961

Koncernen
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 670	3 407	3 256	2 870	2 569
Rörelseresultat	563	535	201	173	386
Resultat e. finansiella poster	404	353	12	-6	223
Balansomslutning	17 059	16 241	15 794	15 218	15 789
Soliditet [1]	17,5%	16,4%	15,3%	16,0%	15,6%
Extern belåningsgrad [2]	31%	37%	39%	40%	42%
Avkastning på eget kapital [3]	11,5%	9,6%	-0,9%	-0,7%	8,0%
Avkastning på totalt kapital [4]	3,4%	3,4%	1,2%	1,0%	2,6%
Medelantal anställda	385	419	427	455	442

[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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	105	106	110	110	83
Rörelseresultat	-35	-30	-34	-35	-28
Resultat e. finansiella poster	-21	-8	-9	21	47
Balansomslutning	5 517	5 706	6 286	2 989	2 582
Soliditet [1]	38,2%	36,8%	33,1%	68,9%	77,8%
Avkastning på eget kapital [2]	0,3%	1,0%	0,9%	2,5%	3,7%
Avkastning på totalt kapital [3]	1,7%	0,7%	-0,1%	0,9%	2,0%
Medelantal anställda	48	44	55	55	47

[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

20221003021142

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt händelser effter balansdagen
Koncernens riskexponering är i huvudsak identisk med de generella osäkerhetsfaktorer som råder inom fastighets- och byggbranschen såsom politiska beslut, konjunktur, efterfrågan, finansiering och ränteläge.

Ikano Bostads affär har varit motståndskraftig mot effekterna kopplat till Covid-19 pandemin. Vi har dock en fortsatt beredskap och respekt för ytterligare vågor av pandemin.

Den långsiktiga osäkerheten kring cementförsörjningen i Sverige kvarstår. Inom företaget har vi arbetat med att förbereda för en eventuell cementbrist genom nära dialog med leverantörer samt interna åtgärder och alternativ.

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 osäkerheter avseende prisökningar på insatsvaror och energi samt störningar i leveranskedjor. Inflationen och de långa räntor har ökat under 2022. Marknaden och prisnivåer för försäljning av bostadsrätter har varit fortsatt god på våra marknader under inledningen av 2022.

Ikano Bostad har, som beskrivits ovan, en stark finansiell ställning med stark likviditet, låg belåningsgrad samt en bra balans mellan fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi är väl rustade inför framtiden.

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

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.

Icke-finansiella upplysningar
En förutsättning för framgång är ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt. Koncernen bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Ikanos personalidé är att uppmuntra öppna och entusiastiska människor att samarbeta, utvecklas och tillsammans skapa ett framgångsrikt företag.

20221003021143

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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 052 207 972
Årets resultat	6 983 905
	2 059 191 877

Styrelsen föreslår att

I ny räkning balanseras	2 059 191 877
	2 059 191 877

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.

20221003021144

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5,16	3 670 420	3 407 293
Förändring varulager		74 359	79 793
Övriga rörelseintäkter	6	25 686	140 229
		3 770 465	**3 627 315**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-276 467	-254 285
Entreprenadkostnader		-2 193 765	-2 138 012
Övriga externa kostnader	7	-132 291	-123 769
Personalkostnader	8	-421 962	-414 347
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 534	-162 224
Rörelseresultat		**563 446**	**534 678**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	9 031	3 282
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-168 759	-185 278
Resultat efter finansiella poster		**403 718**	**352 682**
Skatt på årets resultat	13	-79 752	-109 604
ÅRETS RESULTAT		**323 966**	**243 078**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		323 966	243 078

20221003021145

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	9 827 874	8 718 878
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 574	6 669
		9 832 448	**8 725 547**
Summa anläggningstillgångar		**9 832 448**	**8 725 547**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Andelar i Bostadsrättsföreningar	19	106 129	171 900
Exploateringsfastigheter	20	4 352 918	4 021 661
		4 459 047	**4 193 561**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 466	43 820
Fordringar hos koncernföretag		84	5 526
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	1 098 274	1 333 146
Aktuella skattefordringar		35 279	54 845
Övriga fordringar		245 377	635 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	16 594	31 736
		1 470 074	**2 104 190**
Kassa och bank		**1 297 144**	**1 217 809**
Summa omsättningstillgångar		**7 226 265**	**7 515 560**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 058 713**	**16 241 107**

20221003021146

Ikano Bostad AB
556289-0961

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		20	20
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 937 554	2 612 986
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**2 987 574**	**2 663 006**
Summa eget kapital		**2 987 574**	**2 663 006**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	496 551	433 602
Övriga avsättningar	24	106 698	80 947
		603 249	**514 549**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		6 767 947	6 932 077
Skulder till koncernföretag		4 273 622	3 840 859
Övriga långfristiga skulder		-	24 849
		11 041 569	**10 797 785**
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	26	1 441 016	1 448 858
Förskott från kunder		3 391	31 961
Leverantörsskulder		237 718	169 830
Skulder till koncernföretag		7 750	8 629
Fakturerad ej upparbetad intäkt	27	196 000	172 712
Övriga kortfristiga skulder		257 164	142 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	283 282	291 502
		2 426 321	**2 265 767**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 058 713**	**16 241 107**

20221003021147

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 hänförligt till moder-företagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	**50 000**	**20**	**2 370 279**	**2 420 299**	**2 420 299**
Årets resultat			243 078	243 078	243 078
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:					
Omräkningsdifferenser			-371	-371	-371
Summa värdeförändringar	**0**	**0**	**-371**	**-371**	**-371**
Utgående balans per 31 december 2020	**50 000**	**20**	**2 612 986**	**2 663 006**	**2 663 006**

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

20221003021148

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		563 446	534 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		182 534	162 224
Realisationsresultat anläggningstillgångar		15	-1 124
Kursvinst och kursförlust, netto		1 128	33
Garantier och övriga avsättningar		25 695	-6 250
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		9 031	3 282
Räntekostnader och liknande kostnader		-168 759	-185 278
Betald inkomstskatt		2 015	-8 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**615 105**	**499 371**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigher och varulager		-374 800	939 994
Förändring av rörelsefordringar		615 940	-945 481
Förändring av rörelseskulder		167 586	-112 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 023 831**	**380 992**
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 162 329	-479 161
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	3 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 162 329**	**-475 828**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 552 418	803 033
Amortering av lån		-1 333 957	-571 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**218 461**	**231 848**
Årets kassaflöde		**79 963**	**137 012**
Likvida medel vid årets början		**1 217 809**	**1 083 366**
Kursdifferenser i likvida medel		**-628**	**-2 569**
Likvida medel vid årets slut		**1 297 144**	**1 217 809**

20221003021149

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	104 870	105 765
		104 870	**105 765**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-65 139	-65 603
Personalkostnader	8	-72 776	-67 804
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477	-2 091
Rörelseresultat		**-34 522**	**-29 733**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	15 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	112 505	70 922
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-113 821	-50 941
Resultat efter finansiella poster		**-20 838**	**-7 752**
Bokslutsdispositioner	12		
Koncernbidrag		27 981	29 706
Resultat före skatt		**7 143**	**21 954**
Skatt på årets resultat	13	-159	0
ÅRETS RESULTAT		**6 984**	**21 954**

20221003021150

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 133	3 611
		2 133	**3 611**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 132 831	1 869 831
		2 132 831	**1 869 831**
Summa anläggningstillgångar		**2 134 964**	**1 873 442**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 291 838	2 747 124
Aktuella skattefordringar		2 009	1 809
Övriga fordringar		3 322	3 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 953	3 627
		2 301 122	**2 756 253**
Kassa och bank		**1 081 356**	**1 076 440**
Summa omsättningstillgångar		**3 382 478**	**3 832 693**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 517 442**	**5 706 135**

20221003021511

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		2 052 208	2 030 255
Årets resultat		6 984	21 954
		2 059 192	**2 052 209**
Summa eget kapital		**2 109 212**	**2 102 229**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till koncernföretag		3 290 000	3 542 500
		3 290 000	**3 542 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 343	2 012
Skulder till koncernföretag		86 103	32 226
Övriga kortfristiga skulder		6 240	5 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	21 544	21 169
		118 230	**61 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 517 442**	**5 706 135**

20221003021152

Ikano Bostad AB
556289-0961

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2020	**50 000**	**20**	**2 010 886**	**19 368**	**2 080 274**
Disposition av föregående års resultat			19 368	-19 368	0
Årets resultat				21 954	21 954
Utgående balans per 31 december 2020	**50 000**	**20**	**2 030 254**	**21 954**	**2 102 228**

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
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**

20221003021153

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS
(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-34 522	-29 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		1 477	2 091
Erhållen utdelning		0	30 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		112 505	70 922
Räntekostnader och liknande kostnader		-113 821	-50 941
Betald inkomstskatt		-360	-1 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-34 721**	**21 303**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		498 313	905 013
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-26 176	-629 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**437 416**	**296 804**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-180 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-180 000**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-252 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-252 500**	**0**
Årets kassaflöde		**4 916**	**296 804**
Likvida medel vid årets början		**1 076 440**	**779 636**
Likvida medel vid årets slut		**1 081 356**	**1 076 440**

20221003021154

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 elimínerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Konsolideringsmetod

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

Ett förvärv av bolag kan utgöra ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Koncernen har i princip bara tillgångsförvärv som innebär att syftet med bolagsförvärvet är att förvärva fastigheten i bolaget. Vid tillgångsförvärv fördelas övervärdet på någon av posterna mark, byggnad 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.

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.

20221003021356

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 22, upparbetad ej fakturerad intäkt och not 28, fakturerad ej upparbetad intäkt redovisas en ej vinstavräknad kostnadsdel beräknad utifrån försäljningsgraden uppgående till 129 Mkr (620). Av årets belopp är 59 Mkr (239) hänförligt till upparbetad ej fakturerad intäkt och 70 Mkr (380) 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).

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 s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

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

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

20221003021158

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% (21,4). Aktuell och uppskjuten skatt för de danska enheterna beräknas till gällande skattesats i Danmark vilken är 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, sprir	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.

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.

20221003021600

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 2021 ett positivt marknadsvärde. De positiva värdeförändringarna om 34 628 TSEK (negativa värdeförändringar 11 203 TSEK) 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 liknande 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.

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, exv 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.

20221003021162

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 förelag 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 resultateffekt av kvarstående åtaganden att återköpa lägenheter. Omvärderingar, prognosändringar, av projektens förväntade slutresultat medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

20221003021163

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
Nettoomsättning per verksamhetsgren	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsförvaltning	862 439	815 922	0	0
Entreprenadverksamhet	2 792 930	2 576 033	0	0
Serviceintäkter	15 051	15 338	104 870	105 765
Summa	**3 670 420**	**3 407 293**	**104 870**	**105 765**

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning till koncernbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Inköp	0,2%	0,2%	20,8%	20,6%
Försäljning	0,8%	0,9%	99,3%	99,3%

Not 6 Övriga rörelseintäkter

I koncernen avser övriga rörelseintäkter huvudsakligen fastighetsförsäljningar, 25 232 Tkr (139 505), varav 25 232 Tkr (138 812) avser exploateringsfastigheter. Övriga belopp avser resultat vid försäljning av inventarier 105 Tkr (72) och försäkringsersättning 334 Tkr (652).

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	2 669	2 329	2 502	2 059
övriga tjänster	167	57	0	0
EY AB				
revisionsuppdrag	50	50	0	0
KMPG AB				
revisionsuppdrag	38	50	0	0
Summa	**2 924**	**2 486**	**2 502**	**2 059**

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.

Revisionstjänster utöver revisionsuppdraget avser främst revision av fränträdesbokslut.

20221003021164

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

	2021		2020	
Medeltalet anställda	**Antal anställda**	**Varav antal män**	**Antal anställda**	**Varav antal män**
Moderföretaget				
Sverige	48	12	44	27
Totalt i moderföretaget	**48**	**12**	**44**	**27**
Dotterföretag				
Sverige	325	198	365	219
Danmark	12	6	10	4
Totalt i dotterföretag	**337**	**204**	**375**	**223**
Totalt i koncernen	**385**	**216**	**419**	**250**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	75%	73%	62%	62%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	50%	50%	50%	50%
Män:				
styrelseledamöter	25%	27%	38%	38%
andra personer i företagets ledning inkl. VD	50%	50%	50%	50%

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar	**Soc kostn (varav pensions-kostnader)**	**Löner och andra er-sättningar**	**Soc kostn (varav pensions-kostnader)**
Moderföretaget	43 432	25 563 (9 637)	41 401	21 963 (7 685)
Dotterföretag	220 094	108 920 (32 640)	223 034	101 595 (26 458)
Totalt i koncernen	**263 526**	**134 483** **(42 277)**	**264 435**	**123 558** **(34 143)**

20221003021165

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

	2021		2020	
Löner och andra ersättningar fördelade på styrelseledamöter och anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Moderföretaget	12 815	30 617	11 952	29 449
	(3 535)	(0)	(3 491)	(0)
Dotterföretag	0	220 094	0	223 034
Totalt i koncernen	**12 815**	**250 711**	**11 952**	**252 483**
	(3 535)	**(0)**	**(3 491)**	**(0)**

Pensioner
Av koncernens pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 846 Tkr (2 680) gruppen styrelse och VD.
Av moderföretagets pensionskostnader inklusive löneskatt avser 2 846 Tkr (2 680) 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	
	2021	2020
Utdelning	15 000	30 000
Nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag	0	-28 000
Summa	**15 000**	**2 000**

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

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	7 331	2 304	0	1
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	112 505	70 921
Kursdifferenser	942	0	0	0
Övrigt	758	978	0	0
Summa	**9 031**	**3 282**	**112 505**	**70 922**

20221003021166

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-96 425	-104 610	-1 357	-772
Räntekostnader, koncernföretag	-50 018	-52 721	-112 464	-50 169
Kursdifferenser	-854	0	0	0
Kostnad för uttag av pantbrev	-5 323	-9 131	0	0
Övrigt	-16 139	-18 816	0	0
Summa	**-168 759**	**-185 278**	**-113 821**	**-50 941**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	27 981	29 706
Summa	**27 981**	**29 706**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-17 527	-370	-159	0
Uppskjuten skatt	-62 225	-109 234	0	0
Skatt på årets resultat	**-79 752**	**-109 604**	**-159**	**0**

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	403 718	352 680	7 143	21 953
Skatt enligt gällande skattesats i respektive land.	-83 239	-75 474	-1 471	-4 698
Avskrivningar på tillgångsförvärv	-5 215	-5 098	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	22 569	7 443	1 606	411
Ökning av underskottsavdrag utan aktivering av uppskjuten skatt	-3 115	-4 977	0	0
Korrigering av uppskjuten skatt från tidigare år	9 264	-8 209	0	0
Räntenetto, koncernutjämning	-10 164	-26 004	-134	4 287
Ej avdragsgillt räntenetto	-9 050	-1 101	0	0
Korrigering av aktuell skatt från tidigare år	-802	374	-159	0
Omräkning av periodens förändring av uppskjuten skatt till 20,6%	0	3 442	0	0
Redovisad skattekostnad	**-79 752**	**-109 604**	**-159**	**0**

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 49 Mkr (121) till koncernföretag. Årets carry forward-ränta uppgår till 43 Mkr (5). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert hur stor del som kan nyttjas i framtiden.

20221003021167

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 308 517	8 660 441	0	0
Inköp	686 178	31 346	0	0
Försäljning/utrangering	0	-3 333	0	0
Omklassificeringar	529 490	620 063	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 524 185**	**9 308 517**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 115 978	-958 717	0	0
Försäljning/utrangering	0	1 124	0	0
Årets avskrivningar	-179 501	-158 385	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 295 479**	**-1 115 978**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	-2 782	-2 782	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 782**	**-2 782**	**0**	**0**
Ingående värde pågående byggnation	529 121	701 202	0	0
Omklassificeringar	-529 490	-619 746	0	0
Investeringar	602 319	447 665	0	0
Utgående värde pågående byggnation	**601 950**	**529 121**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**9 827 874**	**8 718 878**	**0**	**0**
Varav anskaffningsvärde för mark	*2 525 377*	*1 853 880*		

Verkligt värde för samtliga 100 (93) förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter som är pågående projekt och ännu ej tagits i drift uppgår till 17 981 378 Tkr (15 119 946). 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 2021. Fördelningen mellan Savills och Svefa har varit ungefär lika stor. Av koncernens totalt 100 fastigheter har 13 värderats till nedlagda kostnder, dessa avser pågående nyproduktion och mark.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 801	36 937	13 903	13 903
Inköp	950	150	0	0
Försäljning/utrangering	-1 373	0	-1 317	0
Omklassificeringar	0	-278	0	0
Omräkningsdifferenser	4	-8	0	0
Utgående ackumulerade	**36 382**	**36 801**	**12 586**	**13 903**
Ingående avskrivningar	-30 132	-26 298	-10 292	-8 201
Försäljning/utrangering	1 358	2	1 317	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Omräkningsdifferenser	-1	3	0	0
Årets avskrivningar	-3 033	-3 839	-1 477	-2 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 808**	**-30 132**	**-10 452**	**-10 292**
Utgående planenligt restvärde	**4 574**	**6 669**	**2 133**	**3 611**

20221003021681

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 årshyran för dessa kontrakt. Vidare presenteras förfallostrukturen för avtalade hyreskontrakt för kommersiella lokaler.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Bostads- och parkeringskontrakt				
Årshyra	593 086	567 034	0	0
Kontrakt i kommersiella lokaler				
Förfallotidpunkt:			0	0
Förfaller inom 1 år	193 522	189 144	0	0
Mellan 1 år och 5 år	543 846	531 755	0	0
Senare än 5 år	387 606	452 442		
Summa	1 124 974	1 173 341	0	0

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 897 831	1 869 831
Försäljning av dotterbolag	0	0
Lämnade aktieägartillskott	263 000	28 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 160 831**	**1 897 831**
Ingående nedskrivningar	-28 000	0
Årets nedskrivningar	0	-28 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-28 000**	**-28 000**
Utgående redovisat värde	**2 132 831**	**1 869 831**

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
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	299 500	36 500
Summa				**2 132 831**	**1 869 831**

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

20221003021169

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång avseende fastigheter	392 354	361 668	0	0
Årets förändring fastigheter	40 137	30 686	0	0
Belopp vid årets utgång avseende fastigheter	*432 491*	*392 354*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång avseende projekt	76 091	50 507	0	0
Årets förändring projekt	-1 501	25 584	0	0
Belopp vid årets utgång avseende projekt	*74 590*	*76 091*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång avseende underskottsavdrag	-35 490	-76 682	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	32 813	41 192	0	0
Belopp vid årets utgång avseende underskottsavdrag	*-2 677*	*-35 490*	*0*	*0*
Belopp vid årets ingång övrigt	647	820	0	0
Årets förändring övrigt	-8 500	-173	0	0
Belopp vid årets utgång övrigt	-7 853	647		
Summa uppskjuten skatteskuld	**496 551**	**433 602**	**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 outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 89 738 Tkr varav 76 796 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 pga. osäkerhet om när i framtiden tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%). Uppskjuten skatt på tillgångsförvärv beräknas enligt den överenskomna skatten enligt avtal. Årets skatt på förändring av underskottsavdrag uppgår till -34 066 Tkr.

20221003021170

Not 19 Andelar i Bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	171 900	553 095	0	0
Inköp andelar i bostadsrättsföreningar	167 224	293 792	0	0
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	-232 995	-674 987	0	0
Utgående redovisat värde	**106 129**	**171 900**	**0**	**0**

Antalet osålda andelar bostadsrättsföreningar i balansräkningen uppgår till 29 stycken (60). I antalet osålda lägenheter ingår 20 visningslägenheter (17).

Not 20 Exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Exploateringsfastigheter, landbank	3 880 788	3 649 164	0	0
Projektfastighet	472 130	372 497	0	0
Summa	**4 352 918**	**4 021 661**	**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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	1 236 398	1 333 146	0	0
Fakturerade belopp	-138 124	0	0	0
Summa	**1 098 274**	**1 333 146**	**0**	**0**

20221003021171

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 687	8 779	0	0
Förutbetald kostnad	9 061	21 412	3 953	3 627
Upplupen hyresintäkt	2 846	1 545	0	0
Summa	**16 594**	**31 736**	**3 953**	**3 627**

Not 23 Aktiekapital

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

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen

2021-12-31	Garantier	Övriga avsättningar	Summa
Vid årets början	62 258	18 590	80 848
Tillkommande avsättning	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**

2020-12-31	Garantier	Övriga avsättningar	Summa
Vid årets början	39 036	48 161	87 197
Tillkommande avsättningar	45 497	159	45 656
Belopp som tagits i anspråk	-21 720	-27 930	-49 650
Återföring av outnyttjade belopp	-555	-1 800	-2 355
Vid årets slut	**62 258**	**18 590**	**80 848**

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

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder, samtliga förfaller mellan 1-5 år.				
Skulder till kreditinstitut	6 767 947	6 932 077	0	0
Skulder till koncernföretag	4 273 622	3 840 859	3 290 000	3 542 500
Övriga skulder	0	24 849	0	0
Summa	**11 041 569**	**10 797 785**	**3 290 000**	**3 542 500**

20221003021172

Not 26 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp Byggnadskreditv uppgår till	3 764 619	3 983 503	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	1 441 016	1 448 858	0	0

Not 27 Fakturerad ej upparbetad intäkt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	-2 465 907	-2 235 518	0	0
Fakturerade belopp	2 661 907	2 408 230	0	0
Summa	**196 000**	**172 712**	**0**	**0**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	87 604	87 670	19 299	18 644
Förskottsbetalda hyror	73 774	77 621	0	0
Upplupen räntekostnad	10 704	2 037	0	0
Beräknade återstående kostnader projekt	42 326	54 504	0	0
Upplupen fastighetsskatt	25 843	28 150	0	0
Upplupen driftkostnad	9 032	5 904	0	0
Övriga poster	33 999	35 616	2 245	2 525
Summa	**283 282**	**291 502**	**21 544**	**21 169**

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 561 460	7 021 135	0	0
Summa	**6 561 460**	**7 021 135**	**0**	0
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden	3 221 005	3 094 827	3 829 145	3 882 140
Summa	**3 221 005**	**3 094 827**	**3 829 145**	**3 882 140**

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.

20221003021173

Ikano Bostad AB
556289-0961

Not 31 Händelser efter balansdagen

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 osäkerheter avseende prisökningar på insatsvaror och energi samt störningar i leveranskedjor. Inflationen och de långa räntor har ökat under 2022. Marknaden och prisnivåer för försäljning av bostadsrätter har varit fortsatt god på våra marknader under inledningen av 2022. Ikano Bostad har en stark finansiell ställning med stark likviditet, låg belåningsgrad samt en bra balans mellan fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi är väl rustade inför framtiden. Strukturellt och långsiktigt är förutsättningarna mycket goda med befolkningstillväxt och bostadsbehov på de marknader Ikano Bostad verkar.

Moderbolaget
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 12 maj 2022

Daniel Skoghall
Styrelsens ordförande

Marie Gällstad

Mats Håkansson

Lars Thorsén

Ylva Westman Sarby

Rikke Lykke

Anna Gerdtsson

Anna Kleine

Robert Jääniste
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2022

Deloitte AB

Mårla Ekelund
Auktoriserad revisor

20221003021174

Deloitte

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ikano Bostad AB
organisationsnummer 556289-0961

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ikano Bostad AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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

20221003021175

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 räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

20221003021176

Deloitte.

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

Malmö 12 15 2022

Deloitte AB

Maria Ekelund
Auktoriserad revisor