

Årsredovisning

för

Ikano Bostad Västerås Holding AB

556775-5540

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Västerås 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.

Malmö 2022-06-15



Ann-Charlotte Hansson

Årsredovisning
för
Ikano Bostad Västerås Holding AB
556775-5540

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Underskrifter	9

Styrelsen för Ikano Bostad Västerås Holding AB avger följande 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.

Bolaget äger tre helägda dotterbolag. Dotterbolagen bedriver fastighetsförvaltning av egna bostadshyreshus belägna i Västerås.

Moderbolaget Ikano Bostad Holding AB (556108-8666) har förbundit sig, genom en kapitaltäckningsgaranti, att löpande under räkenskapsåret svara för att bolagets egna kapital uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har bolaget förvärvat Ikano Bostad Bäckby 1 AB (559266-6753).

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

Flerårsöversikt (TSEK)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	-15 552	-17 736	-6 855	-6 856	-6 975
Balansomslutning	781 541	783 577	766 027	773 936	780 411
Soliditet (%)	1,3	1,3	1,4	2,2	2,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	18 047 273	-17 735 597	10 311 676
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-17 735 597	17 735 597	0
Erhållna aktieägartillskott		14 300 000		14 300 000
Årets resultat			-14 599 060	-14 599 060
Belopp vid årets utgång	10 000 000	14 611 676	-14 599 060	10 012 616

Ikano Bostad Västerås Holding AB
Org.nr 556775-5540

3 (9)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 611 676
årets förlust	-14 599 060
	12 616
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 616

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-2 000 000	-250 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 552 249	-17 485 597
		-15 552 249	-17 735 597
Resultat efter finansiella poster		-15 552 249	-17 735 597
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 113 799	0
Resultat före skatt		-14 438 450	-17 735 597
Skatt på årets resultat		-160 610	0
Årets resultat		-14 599 060	-17 735 597

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	766 127 258	766 077 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 413 799	17 500 000
Övriga fordringar		80	80
		15 413 879	17 500 080
Summa omsättningstillgångar		15 413 879	17 500 080
SUMMA TILLGÅNGAR		781 541 137	783 577 338
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 611 676	18 047 273
Årets resultat		-14 599 060	-17 735 597
		12 616	311 676
Summa eget kapital		10 012 616	10 311 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		771 367 911	773 265 662
Aktuella skatteskulder		160 610	0
Summa kortfristiga skulder		771 528 521	773 265 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		781 541 137	783 577 338

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Ikano Bostad Västerås Holding AB med organisationsnummer 556775-5540 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Landsvägen 52, 172 26 Sundbyberg. Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

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

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano S.A., org.nr. B 87 842, med säte i Luxemburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Ikano S.A 1 Rue Nicolas Welter L-2740 Luxemburg.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Nedskrivningar	-2 000 000	-250 000
	-2 000 000	-250 000

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-13 552 249	-17 485 588
Övriga räntekostnader	0	-9
	-13 552 249	-17 485 597

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	766 327 258	766 027 258
Inköp	50 000	50 000
Lämnat aktieägartillskott	2 000 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 377 258	766 327 258
Ingående nedskrivningar	-250 000	0
Årets nedskrivningar	-2 000 000	-250 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 250 000	-250 000
Utgående redovisat värde	766 127 258	766 077 258

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2021-12-31
Bostäder i Eskilstuna Västerås Holding AB	100%	100 000	501 805 490
Ikano Bostad Västerås 10 AB	100%	340 000	195 217 421
Ikano Bostad Västerås 11 AB	100%	1 000	69 004 347
Ikano Bostad Bäckaby 1 AB	100%	50 000	50 000
Ikano Bostad Bäckby AB	100%	50 000	50 000
			766 127 258

	Org.nr	Säte
Bostäder i Eskilstuna Västerås Holding AB	556793-5324	Malmö
Ikano Bostad Västerås 10 AB	556067-7394	Stockholm
Ikano Bostad Västerås 11 AB	556703-6933	Stockholm
Ikano Bostad Bäckaby 1 AB	559266-6753	Malmö
Ikano Bostad Bäckby AB	559215-7225	Malmö

Not 6 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

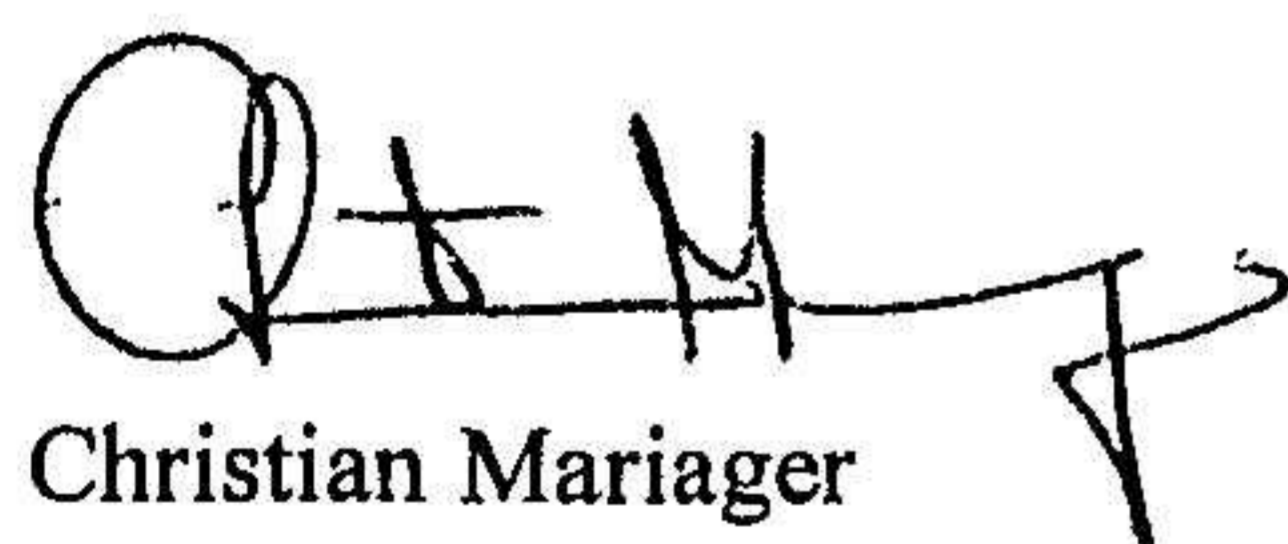
Not 7 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

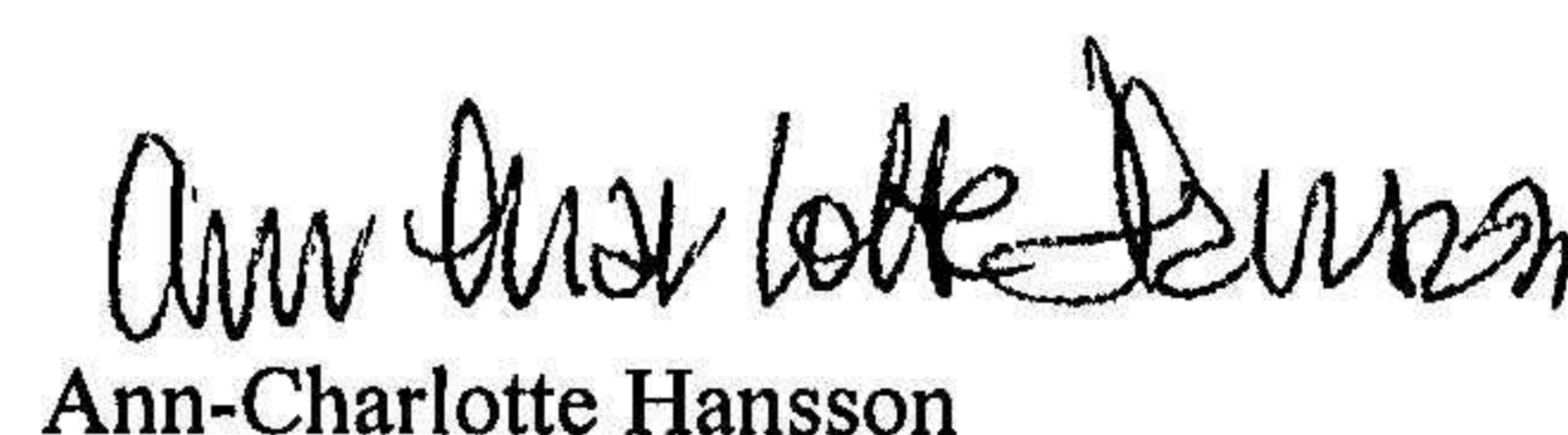
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har identifierats.

Malmö 2022-06-07



Christian Mariager
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-14

Deloitte AB



Mats Persson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Västerås Holding AB
organisationsnummer 556775-5540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Västerås 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 Västerås 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Västerås Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ikano Bostad Västerås 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 Västerås Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

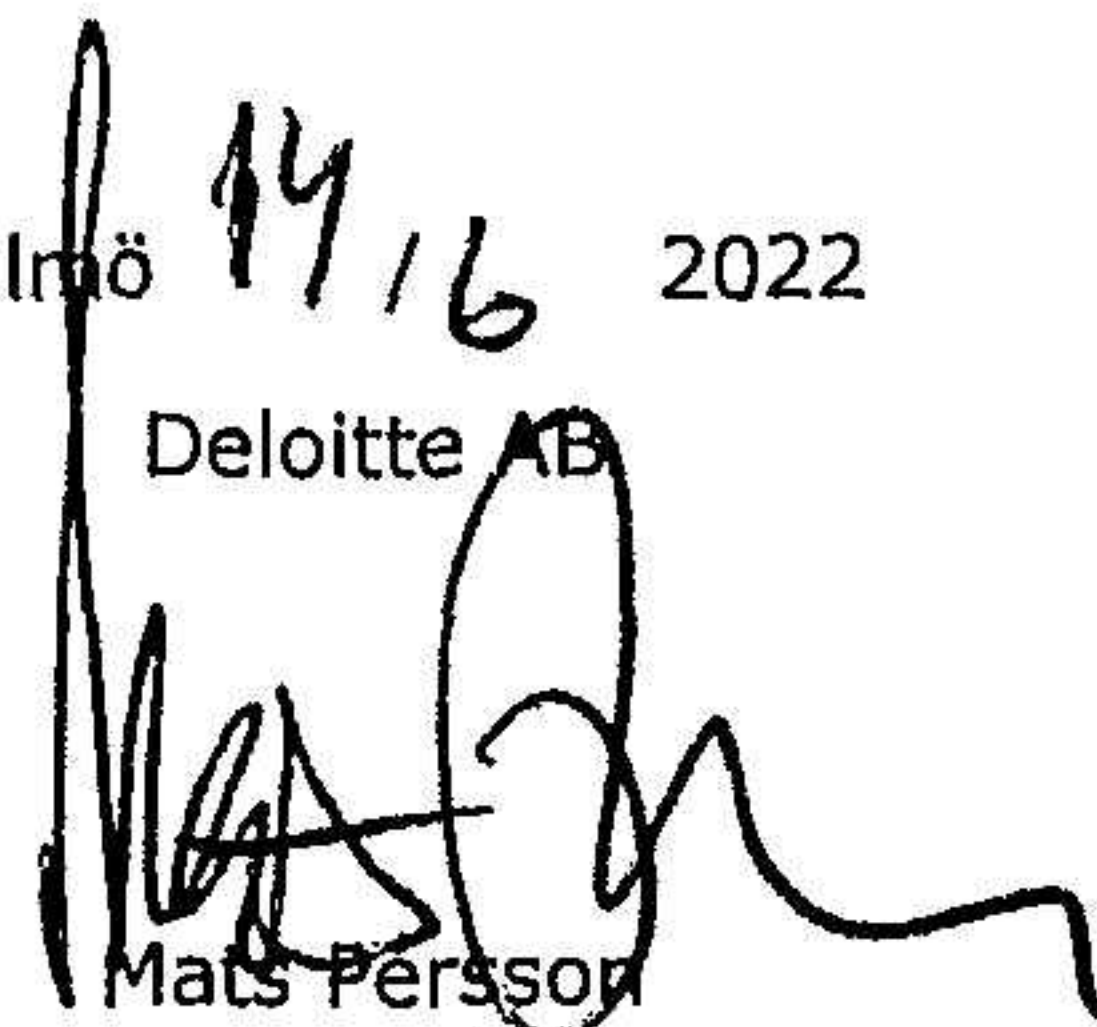
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed

vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Malmö 14/16 2022
Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor