

# Årsredovisning

för

## Ikano Bostad Hagsätra AB

556655-7863

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

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

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

Malmö 2023-06-12

  
Ann-Charlotte Hansson

**Årsredovisning**  
för  
**Ikanö Bostad Hagsätra AB**  
556655-7863

Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

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

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger 19 bostadshyreshus samt en detaljhandelsfastighet i Hagsätra, Stockholms kommun.

Av rörelsens kostnader avser 11 464 TSEK (9 588 TSEK) från koncernföretag fakturerade servicetjänster.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

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

### Hållbarhet/Sustainability

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

Våra visionära hållbarhetsmål är:

- Inget utanförskap
- Fossilfri verksamhet
- Inga farliga ämnen

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

<b>Flerårsöversikt (TSEK)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	210 100	202 575	194 358	188 360	178 726
Resultat efter avskrivningar	46 077	50 241	52 611	44 225	43 029
Resultat efter finansiella poster	24 834	29 302	30 358	13 340	7 267
Balansomslutning	1 649 931	1 661 784	1 662 986	1 615 692	1 618 256
Soliditet (%)	13,1	12,3	11,5	10,5	7,2
Avkastning på eget kap. (%)	11,5	14,3	15,9	7,9	6,2
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	3,1	3,2	2,8	2,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000 000	140 653 014	13 850 298	<b>204 503 312</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		13 850 298	-13 850 298	<b>0</b>
Årets resultat			11 583 024	<b>11 583 024</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000 000</b>	<b>154 503 312</b>	<b>11 583 024</b>	<b>216 086 336</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	154 503 312
årets vinst	11 583 024
	<b>166 086 336</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (320 kronor per aktie)	160 000 000
i ny räkning överföres	6 086 336
	<b>166 086 336</b>

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

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

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		210 099 998	202 574 840
Övriga rörelseintäkter		2 307 900	2 232 910
		<b>212 407 898</b>	<b>204 807 750</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-67 360 646	-63 222 645
Övriga externa kostnader	2	-24 039 356	-20 149 867
Personalkostnader	3	-28 265 326	-27 604 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 665 165	-43 589 377
		<b>-166 330 493</b>	<b>-154 566 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 077 405</b>	<b>50 241 303</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	855 646	826 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-22 099 518	-21 766 227
		<b>-21 243 872</b>	<b>-20 939 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 833 533</b>	<b>29 301 881</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-10 222 098	-10 134 746
		<b>-10 222 098</b>	<b>-10 134 746</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 611 435</b>	<b>19 167 135</b>
Skatt på årets resultat	6	-3 028 411	-5 316 837
<b>Årets resultat</b>		<b>11 583 024</b>	<b>13 850 298</b>

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	1 633 565 209	1 648 697 006
Inventarier, verktyg och installationer	8	189 633	301 171
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	12 575 383	7 867 365
		<b>1 646 330 225</b>	<b>1 656 865 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 646 330 225</b>	<b>1 656 865 542</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 055 310	734 615
Fordringar hos koncernföretag		50 855	0
Aktuella skattefordringar		861 116	3 636 645
Övriga fordringar		370 188	19 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 263 229	527 751
		<b>3 600 698</b>	<b>4 918 236</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 600 698</b>	<b>4 918 236</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 649 930 923                      1 661 783 779**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000 000 50 000 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

154 503 312 140 653 014

Årets resultat

11 583 024 13 850 298

**166 086 336 154 503 312**

**Summa eget kapital**

**216 086 336 204 503 312**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

80 017 337 79 949 187

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 220 000 000 1 220 000 000

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

17 998 848 17 112 153

Leverantörsskulder

6 409 730 5 217 631

Skulder till koncernföretag

95 399 376 120 319 379

Övriga skulder

3 088 743 3 219 966

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 930 553 11 462 151

**Summa kortfristiga skulder**

**133 827 250 157 331 279**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 649 930 923 1 661 783 779**

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		24 833 533	29 301 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	46 665 165	43 589 377
Betald skatt		-184 732	-504 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>71 313 966</b>	<b>72 386 690</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 457 991	3 382 115
Förändring av kortfristiga skulder		-33 726 127	-30 172 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>36 129 848</b>	<b>45 596 667</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 129 848	-45 596 667
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Ikano Bostad Hagsätra AB med organisationsnummer 556655-7863 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

#### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

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

Värderingsprincipen är oförändrad jämfört med tidigare år.

#### *Nyttjandeperioder i materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Projektredovisning*

Värdering av projekten görs utifrån anskaffningsvärden. Årligen inför årsbokslut kostnadsförs eventuella förlustprojekt där man inte räknar med att projektet kommer att ge några framtida ekonomiska fördelar.

### **Intäktsredovisning**

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

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

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

### **Leasingavtal**

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

#### *Leasetagare*

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

#### *Leasegivare*

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Skatt**

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

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

### **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

#### **Anläggningstillgångar**

##### *Förvaltningsfastigheter*

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

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

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

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

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

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

GA

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

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

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

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

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

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

#### **Likvida medel**

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

#### *Koncernbankkonto*

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

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### **Ersättningar till anställda**

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	12
Män	17	17
	<b>26</b>	<b>29</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	-15 377 920	-15 825 849
	<b>-15 377 920</b>	<b>-15 825 849</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 197 050	-2 246 511
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 999 389	-6 820 823
	<b>-9 196 439</b>	<b>-9 067 334</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-24 574 359</b>	<b>-24 893 183</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	62 836	68 465
Övriga finansiella intäkter	792 810	758 340
	<b>855 646</b>	<b>826 805</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 548 871	-2 375 222
Övriga räntekostnader	-19 550 647	-19 390 252
Övriga finansiella kostnader	0	-753
	<b>-22 099 518</b>	<b>-21 766 227</b>

2023062624803

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 960 261	-332 859
Skatt tidigare år	-6	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-68 144	-4 983 978
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 028 411</b>	<b>-5 316 837</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 611 435		19 167 135
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 009 956	20,60	-3 948 430
Ej avdragsgilla kostnader		6 930		-207 891
Ej skattepliktiga intäkter		273		0
Ej avdragsgill ränta		0		-1 160 516
Övriga		-25 652		0
Skatt tidigare år		-6		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,73</b>	<b>-3 028 411</b>	<b>27,74</b>	<b>-5 316 837</b>

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>1 984 894 557</b>	<b>1 757 779 237</b>
Inköp	8 484 910	4 897 666
Omklassificeringar	22 936 920	222 217 654
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 016 316 387</b>	<b>1 984 894 557</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-336 197 551</b>	<b>-292 722 216</b>
Årets avskrivningar	-46 553 627	-43 475 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-382 751 178</b>	<b>-336 197 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 633 565 209</b>	<b>1 648 697 006</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 633 565 209	1 648 697 006
Verkligt värde	4 664 000 000	4 774 000 000
Bokfört värde byggnader	1 590 424 262	1 605 556 059
Bokfört värde mark	43 140 947	43 140 947
<b>1 633 565 209</b>	<b>1 648 697 006</b>	

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

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 915 344	2 725 117
Inköp	0	190 227
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 915 344</b>	<b>2 915 344</b>
Ingående avskrivningar	-2 614 173	-2 500 131
Årets avskrivningar	-111 538	-114 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 725 711</b>	<b>-2 614 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 633</b>	<b>301 171</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 867 365	189 576 245
Inköp	27 644 938	40 508 774
Omklassificeringar	-22 936 920	-222 217 654
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 575 383</b>	<b>7 867 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 575 383</b>	<b>7 867 365</b>

### Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	-46 665 165	-43 589 377
	<b>-46 665 165</b>	<b>-43 589 377</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 220 000 000	1 220 000 000
	<b>1 220 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets har identifierats.

Stockholm 2023-05-31



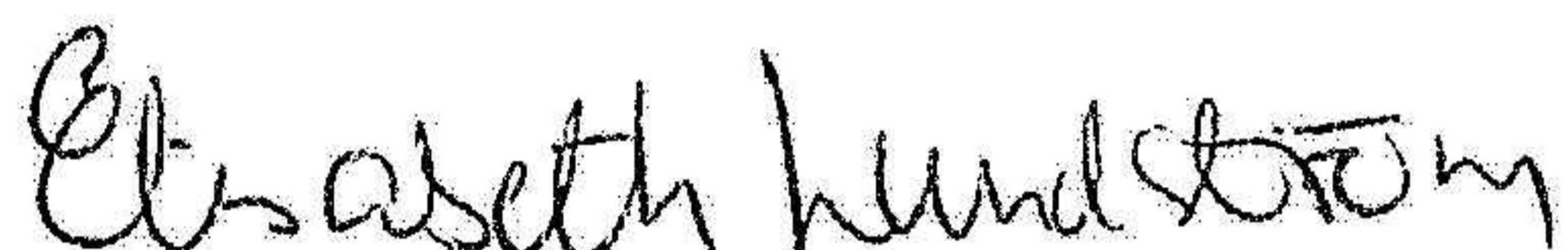
Christian Mariager  
Ordförande



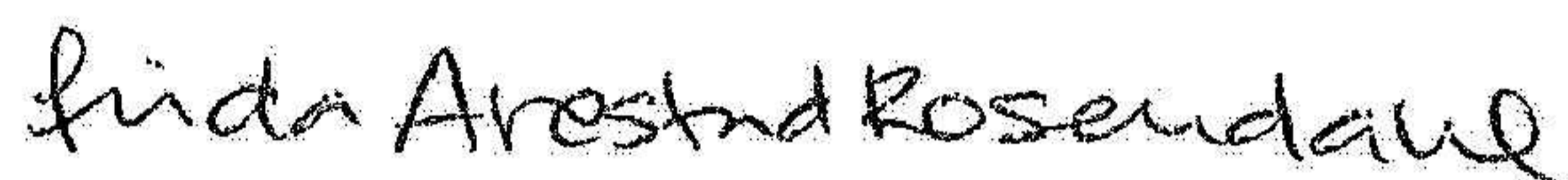
Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

KPMG AB



Elisabeth Lundström  
Huvudansvarig revisor / Auktoriserad revisor



Frida Arestad Rosendahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Hagsätra AB, org. nr 556655-7863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ikano Bostad Hagsätra ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ikano Bostad Hagsätra AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ikano Bostad Hagsätra 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 den 9 juni 2023

KPMG AB

Elisabeth Lundström

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor