



”
Vi vill att alla
ska längta hem.

INNEHÅLL

6	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
9	KONCERNENS RESULTATRÄKNING
10	KONCERNENS BALANSRÄKNING
11	KONCERNES FÖRÄNDRING EGET KAPITAL
12	KONCERNENS KASSAFLÖDE
13	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
14	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
15	MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL
16	MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE
18	NOTER
41	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
42	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
43	NYCKELTAL OCH DEFINITIONER
44	REVISIONSBERÄTTELSE
48	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
50	STYRELSE OCH LEDNING





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ), organisationsnummer 556945-5206 med säte i Stockholm.

////////////////////////////////////

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernen bedriver fastighetsförvaltning i Stockholm Söderort. Sammantaget har koncernen ca 3 000 lägenheter och 300 företagskunder. Uthyrningsbar yta uppgår till ca 236 000 kvm.

Årsredovisningens resultat och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman i maj 2018.

AFFÄRSIDÉ

Koncernens affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter i Stockholms län vilka är långsiktigt hållbara för våra kunder.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Förvaltning och utveckling av fastigheterna sköts av bolagets personal lokaliserad i Stockholm.

Koncernen inkluderas i det arbete ledningsgruppen för Ikano Bostad utför.

De administrativa funktionerna för ekonomi, IT, finans, juridik, kommunikation, skatt och transaktioner utförs internt av Ikano Bostad AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ett större uppgraderingsprojekt har färdigställts under 2017 i ett av våra bostadshus. Dessutom var ett stort uppgraderingsprojekt pågående. Vi kommer fortsätta att höja standarden för våra hyresgäster och därför starta ytterligare uppgraderingsprojekt under kommande år i våra fastigheter.

Under de 5 senaste åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 40 % av totalt bestånd.

KONCERNENS RESULTAT

Resultat efter skatt uppgår till 341 mkr (374 mkr). Utöver överskott från den ordinarie förvaltningsverksamheten är resultatet påverkat av värdeförändringar på fastigheter med 357 mkr (410 mkr) samt värdeförändringar på derivat instrument med 4 mkr (-2 mkr).

Hyresintäkter har påverkats av genomförda förhandlingar, nyuthyrningar samt färdigställda projekt vilket lett till en genomsnittlig hyresökning på 3,5 % (fg år 3,0 %).

Driftsöverskottet har ökat till 183 mkr (170 mkr). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter har minskat till 445 kr (458 kr), se not 4. Minskningen i förhållande till föregående år beror främst på att trädgårdsskötseln sköts av anställd personal istället för av extern part.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 19 % (fg år 17 %) av hyresintäkterna. Ökningen beror främst på anställd personal för trädgårdsskötsel, kostnader för organisations- och personalförändringar samt ökade kostnader från koncernbolag avseende gemensamma administrativa funktioner.

Av rörelsens kostnader avser 15 mkr (fg år 12 mkr) från koncernbolag fakturerade servicetjänster.

Fastigheternas värde har utvecklats positivt under 2017 till följd av huvudsakligen lägre avkastningskrav. Värdet har även påverkats av årets hyresförhandlingar samt ombyggnadsprojekt, vilket resulterat i förbättrade driftsnetton. Vår strategi innebär att investera i fastigheter i tillväxtområden för en långsiktigt god värdetillväxt.

Finansnettot är i nivå med föregående år. Snittränta för externa lån 2017 (inkl derivat) uppgår till 2,1 % (fg år 2,1 %).

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastigheternas bedömda marknadsvärden är 4 771 mkr (fg år 4 280 mkr), se vidare not 10. Samtliga fastigheter har per årsskiftet värderats av Savills och värdena har fastställts av styrelsen. Under året har investeringar i uppgraderingsprojekt av fastigheterna gjorts med 134 mkr (fg år 172 mkr).

Extern belåningsgrad uppgår till 45 % (50 %). Av låneportföljen har 100 % (100 %) en räntebindningstid överstigande ett år, med beaktande av utestående ränteswappar. Genom att STIBOR för närvarande är negativ så betalar koncernen både fast ränta och rörlig ränta på utestående ränteswappar. Vid beräkningen av räntebindningstiden för låneportföljen har dock lån som säkrats med ränteswappar trots det ansetts som fast förräntade under swappens löptid.

I mars 2019 förfaller utställd företagsobligation om 1 000 mkr till betalning. Säkerhet, för denna obligation, är fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 2 826 mkr per 31 december. Belåning i förhållande till marknads-

värde uppgår till 35 %. Under kvartal 2 kommer refinansieringsprocess startas upp med målsättning om inriktningsbeslut för fortsatt finansiering efter sommaren.

Flerårsöversikt över koncernens finansiella ställning framgår enligt nedan.

	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	236	236	233	233
Ytvakansgrad %	0,6 %	0,7 %	1,0 %	1,1 %
Verkligt värde, mkr	4 771	4 280	3 687	3 344
Överskottsgrad, %	64 %	61 %	62 %	59 %
Finansiella				
Periodens resultat efter skatt, mkr	340,7	373,7	188,1	170,7
Avkastning på eget kapital, %	18 %	20 %	12 %	14 %
Soliditet, %	43 %	41 %	51 %	38 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,0	1,9
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	45 %	50 %	42 %	55 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	45 %	50 %	42 %	46 %

	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Räntetäckningsgrad				
Rörelseresultat före värdeförändring	127 685	122 507	120 673	113 084
Finansnetto	-51 719	-51 535	-61 675	-59 223
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,0	1,9
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder	2 159 555	2 128 719	1 539 584	1 538 748
Förvaltningsfastigheter	4 771 308	4 280 078	3 686 848	3 344 363
Belåningsgrad, %	45 %	50 %	42 %	46 %
Soliditet				
Eget kapital	2 070 542	1 829 839	1 945 404	1 281 515
Balansomslutning	4 794 399	4 430 301	3 839 796	3 372 372
Soliditet, %	43 %	41 %	51 %	38 %
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	340 703	373 704	188 089	170 697
Genomsnittligt Eget kapital	1 950 191	1 887 622	1 613 460	1 196 167
Avkastning på Eget Kapital, %	18 %	20 %	12 %	14 %

BOLAGSSTYRNING

Ikano Bostad Stockholm Holding styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm. Bolagsstyrningsrapporten finns i årsredovisningen på sidorna 48–49.

ICKE FINANSIELLA RESULTATINDIKATORER

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.

MILJÖPÅVERKAN

Koncernen arbetar enligt Ikano Bostad hållbarhetspolicy där ambitionen är att långsiktigt bli ett av Sveriges mest hållbara företag inom fastighetsbranschen. Vi vill skapa en bättre vardag för att 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:

- Inga 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

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Koncernledningen har identifierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden; verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningens antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet fastighetsförvaltning. Våra intäkter består till 90 % av uthyrning av bostadslägenheter i Stockholm. Stockholm har historiskt sett haft den största befolkningstillväxten i Sverige och detta förväntas inte förändras under kommande år.

Koncernen har en hög uthyrningsgrad, över 99 % är uthyrt. Allmänna prognoser för hyresutveckling bostäder är fortsatt positiv.

För att bibehålla attraktionskraft i vårt förvaltningsbestånd genomför vi omfattande uppgraderingar i fastigheterna, såsom ROT renoveringar – investeringarna för de två senaste åren uppgår till 336 mkr. Vi driver en fritidsgård för barn till boende i våra hyresfastigheter. Därmed finns en samlingsplats för olika aktiviteter.

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet, exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Koncernen verkar i område där det råder stor bostadsbrist.

Koncernens fastighetsbestånd värderas till 4,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att bedömt verkligt värde varierar med +/- 239 mkr (214 mkr).

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. I not 21 framgår hur vår finansiella risk begränsas.

FRAMTIDSUTSIKTER 2018

Det är fortsatt mycket stark och stabil efterfrågan på hyresbostäder i områden där koncernen är verksam. Därmed finns goda förutsättningar för ett stabilt operativt resultat under 2018. Investeringsmarknaden visar fortsatt stort intresse för hyresfastigheter i områden där koncernen är verksam.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står:

SEK

Balanserat resultat	306 705 621
Årets resultat	190 693 834
	497 399 455

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

SEK

Överförs i ny räkning	497 399 455
	497 399 455

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	2	287 954	278 173
Driftskostnader	3, 4	-105 060	-108 005
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-55 209	-47 661
Rörelseresultat före värdeförändring		127 685	122 507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		356 781	410 407
Värdeförändring räntederivat		4 278	-1 952
Rörelseresultat		488 744	530 962
Ränteintäkter	7	82	72
Räntekostnader	8	-50 850	-50 671
Övriga finansiella kostnader		-951	-936
Finansnetto		-51 719	-51 535
RESULTAT FÖRE SKATT		437 025	479 427
Aktuell skatt	9	-273	-36
Uppskjuten skatt	9	-96 049	-105 687
ÅRETS RESULTAT		340 703	373 704
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer återföras till årets resultat		-	-
Årets totalresultat		340 703	373 704

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare, då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 771 308	4 280 078
Inventarier	11	1 048	1 161
Summa materiella anläggningstillgångar		4 772 356	4 281 239
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	718	812
Skattefordran		6 020	6 064
Övriga fordringar	14	1 167	81 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 182	1 806
Kassa och bank		11 956	58 710
Summa omsättningstillgångar		22 043	149 062
SUMMA TILLGÅNGAR		4 794 399	4 430 301
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		22 234	22 234
Balanserat resultat		1 998 308	1 757 605
Summa eget kapital	16	2 070 542	1 829 839
Långfristiga skulder			
Derivat	20, 21	5 663	9 941
Obligationslån	20, 21	998 955	998 119
Skulder till kreditinstitut	20	1 130 600	1 130 600
Skulder till koncernbolag		30 000	-
Uppskjuten skatteskuld	17	479 332	383 283
Summa långfristiga skulder		2 644 550	2 521 943
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 347	21 456
Övriga skulder	18	10 173	6 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	51 787	50 145
Summa kortfristiga skulder		79 307	78 519
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 794 399	4 430 301

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	50 000	22 234	1 873 170	1 945 404
Årets resultat	-	-	373 704	373 704
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-550 000	-550 000
Erhållet koncernbidrag	-	-	77 860	77 860
Skatt hänförligt till erhållet koncernbidrag	-	-	-17 129	-17 129
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2016-12-31	50 000	22 234	1 757 605	1 829 839
Ingående eget kapital 2017-01-01	50 000	22 234	1 757 605	1 829 839
Årets resultat	-	-	340 703	340 703
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-100 000	-100 000
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	50 000	22 234	1 998 308	2 070 542

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN

Tkr	2017	2016
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	488 744	530 962
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-356 781	-410 407
Värdetförändring derivat	-4 278	1 952
Avskrivningar	420	459
Realisationsvinster/förluster	-	-
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	82	72
Betalda räntor	-50 886	-54 903
Betald skatt	-272	-36
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	77 029	68 099
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	80 265	108 726
Kortfristiga skulder	708	-3 601
Förändring av rörelsekapital	80 973	105 125
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	158 002	173 224
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av fastighet och investeringar i ombyggnationer	-134 449	-182 924
Förvärv av inventarier	-307	-192
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-134 756	-183 116
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering långfristiga skulder	-	-542 300
Utdelning	-100 000	-550 000
Upptagna lån	30 000	1 130 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-70 000	38 300
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	58 710	30 302
Årets kassaflöde	-46 754	28 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 956	58 710
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	11 956	58 710
Summa	11 956	58 710

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Tkr		2017	2016
INTÄKTER		-	-
Administrationskostnader	6	240	-253
Rörelseresultat		-240	-253
Resultat från andelar i dotterbolag		190 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 823	32 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-34 703	-31 956
Resultat efter finansiella poster		190 880	737
Koncernbidrag		-	-680
RESULTAT FÖRE SKATT		190 880	57
Aktuell skatt	9	-187	-33
ÅRETS RESULTAT		190 693	24

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Tkr		2017	2016
Årets resultat enligt resultaträkningen		190 693	24
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		190 693	24

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernbolag	12	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		615 750	615 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		963 628	795 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 067	1 902
Summa kortfristiga fordringar		964 695	797 182
Kassa och bank		11 948	58 702
Summa omsättningstillgångar		976 643	855 884
SUMMA TILLGÅNGAR		1 592 393	1 471 634
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		497 399	406 706
Summa eget kapital	16	547 399	456 706
Långfristiga skulder			
Obligationslån	21	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag		30 000	-
Summa långfristiga skulder		1 030 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32	70
Aktuella skatteskulder		211	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 751	14 694
Summa kortfristiga skulder		14 994	14 928
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 592 393	1 471 634

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	50 000	956 682	1 006 682
Årets resultat	-	24	24
Transaktioner med bolagets ägare			
Utdelning	-	-550 000	-550 000
Utgående eget kapital 2016-12-31	50 000	406 706	456 706
Ingående eget kapital 2017-01-01	50 000	406 706	456 706
Årets resultat	-	190 693	190 693
Transaktioner med bolagets ägare			
Utdelning	-	-100 000	-100 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	50 000	497 399	547 399

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE MODERBOLAGET

Tkr	2017	2016
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-240	-253
Erhållna räntebetalningar	35 823	32 946
Betalda räntor	-34 703	-31 956
Betald skatt	-187	-33
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	693	704
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-167 513	577 637
Kortfristiga skulder	66	67
Förändring av rörelsekapital	-167 447	577 704
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-166 754	578 408
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	30 000	-
Erhållen utdelning	190 000	-
Utdelning	-100 000	-550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	120 000	-550 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	58 702	30 294
Årets kassaflöde	-46 754	28 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 948	58 702
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	11 948	58 702
Summa	11 948	58 702



INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER

NOT 1	VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER.....	18
NOT 2	HYRESINTÄKTER	24
NOT 3	TOMTRÄTTSAVGÄLD	25
NOT 4	DRIFT, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER	25
NOT 5	PERSONAL OCH STYRELSE	26
NOT 6	ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER.....	27
NOT 7	RÄNTEINTÄKTER.....	27
NOT 8	RÄNTEKOSTNADER	27
NOT 9	SKATTER.....	28
NOT 10	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER.....	29
NOT 11	INVENTARIER.....	31
NOT 12	AKTIER I DOTTERBOLAG.....	31
NOT 13	KUNDFORDRINGAR	31
NOT 14	ÖVRIGA FORDRINGAR.....	32
NOT 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER.....	32
NOT 16	EGET KAPITAL.....	32
NOT 17	UPPSKJUTEN SKATTESKULD.....	33
NOT 18	ÖVRIGA SKULDER	34
NOT 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER.....	34
NOT 20	KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT SAMT UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE	35
NOT 21	FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING.....	36
NOT 22	STÄLLDA SÄKERHETER	39
NOT 23	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	40
NOT 24	NÄRSTÅENDE	40
NOT 25	KONCERNFÖRETAG	40
NOT 26	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN.....	40
NOT 27	VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR.....	41

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER**ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG**

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisning och koncernredovisning för bolaget avseende år 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 23 mars 2018. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman i maj 2018.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDE AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Alla belopp anges i tusen svenska kronor (tkr) om inte annat anges.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 27.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

NYA REDOVISNINGSGREGLER

NYA STANDARDER VILKA TRÄTT I KRAFT 2017

Inga nya eller ändrade standarder och tolkningar från IASB respektive IFRS Interpretations Committee har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter för 2017.

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2018 ELLER SENARE

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning samt kreditreserveringar.

Koncernen har under 2017 utvärderat effekterna av IFRS 9 och analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på koncernens balans- och resultaträkning.

IFRS 15 Intäktsredovisning träder även den i kraft den 1 januari 2018. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn gjorts av koncernens totala intäkter och det har identifierats att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15 och skall delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter innefattar utdebitering och hyra inkl index, tilläggsdebiteringar av investeringar och fastighets-skatt medan service intäkter innefattar all annan utdebitering som extratjänster som värme, kyla, vatten, snöröjning mm.

Koncernen har gjort en analys avseende om Ikano Bostad Stockholm Holding kan anses vara huvudman eller agent för dessa tjänster. Koncernen anser att de i sin roll som fastighetsägare, i huvudsak agerar som huvudman.

Vid en motsvarande bedömning avseende 2017 skulle koncernens omsättning om 287 954 tkr fördelats mellan Hyresintäkter om 286 781 tkr och Serviceintäkter om 1 173 tkr. Övergången till IFRS 15 Bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019. Standarden kommer

påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagaren. För denna typ av leasingavtal ska ett framtida värde beräknas och tas upp i balansräkningen. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer ge någon större effekt på koncernens finansiella ställning. En genomgång av koncernens tomträttsavtal och dess redovisning enligt IFRS 16 pågår vilket innebär att dess påverkan på resultat och ställning inte kan uppskattas vid denna tidpunkt.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Ikano Bostad Stockholm Holdings resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

RÖRELSESEGMENTSREDOVISNING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernens verksamhet utgörs av fastighetsförvaltning i Stockholms län som följs upp i sin helhet av högste verkställande beslutsfattare vilket innebär att koncernen utgörs av ett rörelsesegment.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag utgörs av de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde vid förvärvstillfället enligt upprättad förvärvsanalys. Transaktionsutgifter som uppkommer, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, redovisas direkt i årets resultat.

Ett förvärv av bolag kan utgöra ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett bolag där syftet är att förvärva fastigheten och där det inte finns anställda som arbetar med förvaltning utgör normalt ett tillgångsförvärv. Om förvärvet avser förvärv av tillgång fördelas förvärvsutgiften på de enskilt identifierbara tillgång-

arna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten, utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld, vid förvärvet.

Ingen uppskjuten skatt redovisas vid ett tillgångsförvärv utan fastighetens värde minskas med det belopp som vid förvärvstillfället avser avdrag hänförliga till uppskjuten skatt på tillgången. Den initialt avdragna uppskjutna skatten kommer därefter att påverka vid omvärderingar på så sätt att avdrag sker från det verkliga värdet med den initialt avdragna skatten.

Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning innefattar hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader, till exempel fastighetsskatt och mediakostnader. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasinggivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där koncernen är leasingtagare. Även dessa leasingavtal är operationella och avser främst personbilar. Kostnaderna för operationell lease redovisas linjärt över leasingperioden.

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare, se vidare hyresintäkter ovan.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1 022 mkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkrings tekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 % (149 %).

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

SKATT

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader

mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på kundfordringar, ränta på tillgodohavande i bank eller skattekonto.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatföres för den period de avser, se även avsnittet "Derivat" nedan. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de är hänförliga, förutom låneutgifter som är direkt hänförliga till investeringar och där finansieringskostnaden är av materiell betydelse då de istället ingår i tillgångarnas anskaffningsvärde.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kassa och bank, hyres- och kundfordringar, derivat samt övriga fordringar. På skuldsidan återfinns låneskulder, leverantörsskulder samt derivat.

REDOVISNING I OCH BORTAGANDE FRÅN BALANSRÄKNINGEN

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när

rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Koncernens finansiella instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionsutgifter, med undantag för derivat vilka initialt värderas till verkligt värde utan tillägg för transaktionsutgifter. Transaktionsutgifter för derivat kostnadsförs istället då de uppkommer.

Värderingen av finansiella instrument efter första redovisningstillfället är beroende av hur instrumenten klassificeras. Samtliga koncernens finansiella tillgångar, med undantag för derivattillgångar, tillhör värderingskategorin "Lånefordringar och kundfordringar". Tillgångarna i denna kategori har fastställda eller fastställbara betalningar och är inte noterade på en aktiv marknad. I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, kassa och bank, samt övriga fordringar. Tillgångarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Samtliga koncernens finansiella skulder, med undantag för derivat, tillhör värderingskategorin "Andra finansiella skulder". I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att transaktionsutgifter samt eventuella rabatter eller premier i samband med att skulden togs upp periodiseras över skuldens löptid som en del av den effektiva räntan. Vinst och förlust som uppkommer när skulder löses redovisas i resultaträkningen. Leverantörsskulder förväntade löptid är kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Koncernens derivat skulder tillhör kategorin finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Se derivat nedan.

DERIVAT

Koncernen använder derivat i form av ränteswappar för att reducera den exponering för ränterisk som uppkommer vid upplåning till rörlig ränta. Genom ränteswapparna erhåller koncernen rörlig ränta och betalar fast ränta till motparten. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning för ränteswapparna. Ränteswapparna

värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i rörelse-resultatet som en värdeförändring.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor.

Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Nedskrivning av kund- och hyresfordringar redovisas under driftskostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas årligen externa värderingar från värderingsföretag för samtliga fastigheter per årsbokslutsdagen.

Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent.

Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. I koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad.

INVENTARIER

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Inventarier skrivs av linjärt över nyttjandeperioden som normalt beräknas uppgå till 5 år. Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperioden är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig för att användas i koncernen.

NEDSKRIVNINGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39 och förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Om någon indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För nedskrivning av finansiella tillgångar se ovan.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdesberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Avsättning för uppskjuten skatteskuld är inte föremål för diskontering.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Med eventualförbindelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Koncernen har inga förpliktelser att redovisa.

KASSAFLÖDESANALYSER

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående genomförs till marknadsmässiga priser och redovisas i sin helhet där dessa uppstår. I koncernredovisningen elimineras de koncern-interna transaktionerna.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som lämnas/erhålls till/av bolag utanför koncernen redovisas i eget kapital som en transaktion med bolagets ägare. Skatt hänförlig till dessa koncernbidrag redovisas på motsvarande sätt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2017 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

UPPSTÄLLNINGSFORMER OCH KLASSIFICERINGAR

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader

mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person. Moderbolag innehar en ränteswapp som vid tillämpning av 4 kap 14 a§ skulle värderas till 5 663 tkr.

SKATTER

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller från dotterbolag samt koncernbidrag som moderbolaget lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdispositioner.

FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2017 samt de ändringar som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2018 har inte haft/kommer inte att få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
HYRESINTÄKTER		
Bostäder, parkering	261 211	253 821
Lokaler	26 743	24 352
SUMMA HYRESINTÄKTER	287 954	278 173

FÖRÄNDRING AV HYRESINTÄKTER MELLAN 2016 OCH 2017

Hysesintäkter enligt resultaträkning 2016	278 173	
Hysesförändringar befintliga fastigheter	9 781	
Förvärvade fastigheter	-	
Hysesintäkter enligt resultaträkning 2017	287 954	
Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser	6 393	
HYRESVÄRDE 2017	294 347	

FÖRÄNDRING AV HYRESINTÄKTER MELLAN 2015 OCH 2016

Hysesintäkter enligt resultaträkning 2015	269 934	
Hysesförändringar befintliga fastigheter	6 952	
Förvärvade fastigheter	1 287	
Hysesintäkter enligt resultaträkning 2016	278 173	
Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser	6 092	
HYRESVÄRDE 2016		284 202

Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Samtliga hyresintäkter avser fastigheter belägna i Stockholm söderförort och samtliga hyresgäster är externa. Största enskilda hyresgästen utgör 1,6 % (1,7 %) av de totala hyresintäkterna. Se också not 21 för ytterligare information hyreskontrakt.

OPERATIONELL LEASING – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Tkr	2017	2016
FÖRFALL BOSTAD OCH LOKALHYRESGÄSTER		
Inom 1 år	277 873	266 907
Mellan 2 till 5 år	14 326	18 222
Senare än 5 år	977	36
	293 176	285 165

NOT 3 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	713	569
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2-5 år	2 482	3 127
Avtalade tomträttsavgälder mer än 5 år	6 710	6 084
SUMMA	9 905	9 780

NOT 4 DRIFT, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
FASTIGHETSKOSTNADER		
Driftskostnader	57 262	63 235
Underhållskostnader	33 203	31 143
Tomträttsavgäld	9 362	9 218
Fastighetsskatt	5 234	4 409
SUMMA	105 060	108 005

FASTIGHETSKOSTNAD KR/KVM

Driftskostnader	242	268
Underhållskostnader	140	132
Tomträttsavgäld	40	39
Fastighetsskatt	22	19
SUMMA	445	458

I fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat el, vatten, värme, fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER		
Avskrivning inventarier	421	458
Koncerngemensamma tjänster	14 830	12 138
Kontors- och IT-kostnader	5 490	3 053
Marknadsföringskostnader	956	2 607
Personalkostnader	31 569	26 890
Övriga kostnader	1 943	2 515
SUMMA	55 209	47 661

NOT 5 PERSONAL OCH STYRELSE

Moderbolag	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	2016
MEDELANTALET ANSTÄLLDA				
Kvinnor	10	10	-	-
Män	28	27	-	-
TOTALT	38	37	-	-

Koncernen har endast anställda i Sverige.

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
VD/Styrelse	109	109	109	109
varav tantiem och bonus	-	-	-	-
Övriga anställda	17 669	16 772	-	-
SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	17 778	16 831	109	109

SOCIALA KOSTNADER

VD/Styrelse	-	-	-	-
varav tantiem och bonus	-	-	-	-
Övriga anställda	8 393	8 030	-	-
varav pensionskostnader	2 078	2 124	-	-
SUMMA SOCIALA KOSTNADER	8 393	8 030	-	-

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP-planen.

STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

Till styrelsens ledamot, Jan Gustavsson, utgår arvode enligt årsstämman beslut. Enligt årsstämman beslut kan styrelseledamoten fakturera sitt arvode inom ramen för näringsverksamhet bedriven i styrelseledamotens enskilda firma med F-skattsedel med tillägg för belopp motsvarande de sociala avgifter som Ikano Bostad Stockholm Holding AB därmed inte har att erlägga. Det belopp som anges i noten avser fakturerat belopp och inkluderar moms.

Från 1 januari 2018 utgår styrelsearvode i form av lön. Till övriga styrelseledamöter har styrelsearvode ej utgått. Antal styrelseledamöter under året uppgick i moderbolaget till 5, samtliga män.

Antal styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag under året uppgick till 9, varav 2 kvinnor.

Någon ersättning till verkställande direktör har inte utgått. Verkställande direktören erhåller lön från annat bolag i Ikano Bostad AB-koncernen.

Koncernen har ingen egen självständig ledningsgrupp.

Tre av styrelseledamöterna ingår i ledningsgruppen för Ikano Bostad AB-koncernen. Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ)-koncernen utgör ett av verksamhetsområdena inom affärsområde Ikano Bostad Förvaltning.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Tkr	Deloitte Koncern 2017	Deloitte Koncern 2016	Deloitte Moderbolag 2017	Deloitte Moderbolag 2016
Revisionsuppdrag	176	219	56	65
Övriga uppdrag	-	-	-	-
	176	219	65	65

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Ränteintäkter	82	72	-	-
Ränteintäkter, koncern	-	-	32 853	32 946
	82	72	32 853	32 946

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Räntekostnader	-45 261	-45 524	-23 996	-24 046
Räntekostnader, derivat	-5 290	-5 115	-5 290	-5 115
Räntekostnader, koncern	-299	-32	-4 466	-1 866
Övriga finansiella kostnader	-	-	-951	-929
	-50 850	-50 671	-34 703	-31 956

NOT 9 SKATTER

Tkr	Koncern 2017		Koncern 2016	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT				
Resultat före skatt	437 025	-	479 428	-
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-90 480	90 480	-106 662	106 662
Avskrivningar	-44 059	44 059	-43 137	43 137
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-356 781	356 781	-410 407	410 407
Orealiserad värdeförändring derivat	-4 278	4 278	1 952	-1 952
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-310	-	-279	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	658	-	1 369	-
Övriga justeringar	-	102	-	-
Underskottsavdrag	59 114	-59 114	-	-
Koncernbidrag	-	-	77 860	-77 860
Justering skatt tidigare år	351	-	40	-
Skattepliktigt resultat	1 240	436 586	164	480 394
Årets skatt; 22 %	273	96 049	36	105 687
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	273	96 049	36	105 687

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016
Redovisat resultat före skatt	437 025	479 428
Skatt enligt gällande skattesats	96 146	105 474
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-68	-61
Ej avdragsgilla kostnader	145	301
Övriga justeringar	23	-
Justering skatt föregående år	77	9
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT I RESULTATRÄKNINGEN	96 322	105 723

Tkr	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Redovisat resultat före skatt	190 880	57
Skatt enligt gällande skattesats	41 994	13
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2	12
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-41 800	-
Justering skatt tidigare år	-9	8
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT I RESULTATRÄKNINGEN	187	33

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna har värderats till verkligt värde. De verkliga värdena baseras på externa värderingar utförda av Savills Sweden. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholm söderförort.

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	4 280 078	3 686 848
Förvärv	-	68 449
Ombyggnationer	134 449	114 374
Orealiserade värdetförändringar	356 781	410 407
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	4 771 308	4 280 078

Tkr	2017	2016
TAXERINGSVÄRDE		
Byggnad	1 841 521	1 840 521
Mark	962 320	962 320
SUMMA	2 803 841	2 802 841

Bolagets fastighetsbestånd är värderat till 4 818 280 tkr (4 327 050 tkr). I samband med förvärv av fastighetsbeståndet erhöles en rabatt för uppskjuten skattekostnad om 46 972 tkr, i enlighet med koncernens redovisningsprinciper reduceras fastigheternas verkliga värde med detta belopp.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar per balansdagen, som ej redovisats i de finansiella rapporterna, uppgår till 5 388 tkr (30 660 tkr).

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen av ovanstående verkliga värden är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

VÄRDERINGSMODELL

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i den internationella värderingsstandarden Red Book (RICS) samt svenska IPD.

Varje värderingsobjekt har värderats separat och som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdeberäknats. Kalkylperioden uppgår som regel till fem år. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Kassaflödeskalkylerna baserades under 2017 på ett inflationsantagande om 2 % (2 %) per år under kalkylperioden i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden.

ANTAGANDEN KASSAFLÖDE OCH AVKASTNINGSKRAV

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiodens fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader.
- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition.
- Befintliga hyreskontraktsvillkor.
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut.
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar.

NOT 10 FORTS. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Savills tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra, drift- och underhållskostnader och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflöden varierade mellan 5,2 % och 9,4 % (5,7 % och 9,4 %) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 3,2 % och 7,3 % (3,6 % och 7,2 %). Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden.

2017	Bostäder			Lokaler		
	Snitt	Min	Max	Snitt	Min	Max
Förväntad hyra (kr/m²)	1 255 kr	909 kr	1 897 kr	1 477 kr	578 kr	2 241 kr
Aktuell hyra (kr/m²)	1 254 kr	909 kr	1 897 kr	1 422 kr	578 kr	2 241 kr
Förväntad långsiktig vakans	0,13 %	0,05 %	0,35 %	4,94 %	2 %	7,5 %
Aktuell vakans	0 %	0 %	0 %	3,49 %	0 %	81 %
Förväntat driftnetto kr/m²	781 kr	343 kr	1 554 kr	979 kr	163 kr	1 596 kr
Diskonteringsränta	5,5 %	5,2 %	5,7 %	6,1 %	5,5 %	9,4 %
Direktavkastningskrav förskattning av restvärde	3,4 %	3,2 %	3,6 %	4,0 %	3,4 %	7,3 %

KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 % men kan variera beroende bland annat på

marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Koncernens fastighetsbestånd värderas till 4,8 mdkr (4,3 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 239 mkr (214 mkr). Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

	Parameter Förändring	Marknads- värde- påverkan (mkr)	Marknads- värde- påverkan %	Parameter Förändring	Marknads- värde- påverkan (mkr)	Marknads- värde- påverkan %
Vakansgrad	+ 0,25 %	-17	-0,4 %	- 0,25 %	9	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	393	7,9 %	- 1 % årligen	-371	-7,4 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-175	-3,5 %	- 25 kr/kvm	175	3,5 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-336	-6,7 %	- 0,25 %	389	7,8 %

NOT 11 INVENTARIER

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 056	3 292
Årets anskaffning	307	192
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-428
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	3 363	3 056
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 895	-1 864
Årets avskrivning	-420	-459
Avskrivningar sålda/utrangerade inventarier	-	428
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-2 315	-1 895
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 048	1 161

NOT 12 AKTIER I DOTTERBOLAG

Bolag	Org.nr.	Säte	Andel i %	Bokfört värde tkr
SPECIFIKATION AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Ikano Bostad Hagsätra AB	556655-7863	Stockholm	100 %	300 200
Ikano Bostad Stockholm AB	556753-3855	Stockholm	100 %	315 550
				615 750

NOT 13 KUNDFORDRINGAR

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Kundfordringar	1 951	1 753
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-1 233	-941
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	718	812

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
AVSÄTTNINGAR FÖR OSÄKRA FORDRINGAR		
Avsättningar vid årets början	-941	-946
Konstaterade förluster	309	279
Reservering för befarade förluster	-777	-491
Återförda outnyttjade belopp	177	217
AVSÄTTNINGAR VID ÅRETS SLUT	-1 233	-941

Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgår till 54 tkr (158 tkr).

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Fordran koncernföretag	-	80 620
Övriga fordringar	1 167	1 050
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 167	81 670

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 352	1 055
Förutbetalda driftskostnader	191	123
Förutbetalda administrationskostnader	639	628
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2 182	1 806

NOT 16 EGET KAPITAL**POSTER I EGET KAPITAL**

Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**BUNDET OCH FRITT EGET KAPITAL
I MODERBOLAGET**

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så

mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinst-utdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

UTDELNING

Ingen utdelning är föreslagen för räkenskapsåret 2017.

	Datum	Antal aktier	Nom. kr/aktie	Aktie- kapital, tkr
AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING				
Bildande Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ), A-aktier	2013-10-16	100	1	100
Nyemission, A-aktier	2013-12-27	49 900	1	49 900
ÅRETS UTGÅNG	2017-12-31	50 000	1	50 000

KAPITALHANTERING

Koncernens finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivares och marknadens förtroende samt göra det möjligt för koncernen att utveckla verksamheten och bedriva en långsiktig och värdeskapande förvaltning av fastighetsbeståndet. Som framgår av not 21

får enligt finanspolicyn maximalt 60 % av marknadsvärdet för fastighetsportföljen belånas genom externa lån (räknat på fastighetsportföljen i hela koncernen Ikano Fastighets AB). Det förvaldade kapitalet definieras som totalt eget kapital. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller dotterbolaget står under externa kapitalkrav.

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Tkr	Underlag 2017	Skatt 2017	Underlag 2016	Skatt 2016
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Årets förändringar enligt totalresultat	-59 114	13 005	-	-
Vid årets utgång i balansräkningen	-59 114	13 005	-	-
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	1 752 136	385 470	1 191 927	262 224
Årets förändringar enligt totalresultat	491 422	108 113	560 209	123 246
Förvärv via bolag	-	-	-	-
Vid årets utgång i balansräkningen	2 243 558	493 583	1 752 136	385 470
Derivat				
Vid årets ingång	9 939	2 187	7 989	1 758
Årets förändringar enligt totalresultat	4 276	941	1 950	429
Vid årets utgång i balansräkningen	5 663	1 246	9 939	2 187
Totalt				
Vid årets ingång	1 742 197	383 283	1 183 941	260 467
Årets avskrivningar	44 059	9 693	43 137	9 490
Årets investeringar	88 794	19 535	93 150	20 493
Årets värdeförändringar	356 781	78 492	410 407	90 290
Derivatinstrument	4 278	941	-1 952	-429
Underskott	-59 114	-13 005	-	-
Övriga justeringar	1 788	393	13 514	2 973
SUMMA	2 178 783	479 332	1 742 197	383 283

Det skattemässiga taxerade underskott i bolagen som ingår i koncernen uppgår till 59 114 tkr.

I koncernen finns en uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvade fastigheter i bolag som klassificerats som

tillgångsförvärv uppgående till 46 972 tkr, vilken ingår i beräknad uppskjuten skatteskuld. I övrigt redovisas full uppskjuten skatt till nominell skattesats, 22 %.

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
Skuld koncernföretag	6 969	4 066
Övriga skulder	3 204	2 852
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	10 173	6 918

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Förskottsbetalda hyror	23 931	23 209	-	-
Fastighetsskatt	5 232	5 015	-	-
Upplupen lön, semester, sociala avgifter	5 051	3 850	-	-
Upplupna räntekostnader	14 696	14 733	14 694	14 676
Upplupna driftskostnader	337	130	-	-
Övriga upplupna kostnader	2 540	3 208	57	18
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	51 787	50 145	14 751	14 694

NOT 20 KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT SAMT UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE

Tkr	Låne- och kund- fordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	718	812	-	-	-	-
Fordran koncernföretag	-	80 620	-	-	-	-
Övriga finansiella fordringar	1 167	1 050	-	-	-	-
Kassa och bank	11 956	58 710	-	-	-	-
Finansiella skulder						
Obligationslån	-	-	-	-	998 955	998 119
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	1 130 600	1 130 600
Skulder till koncernföretag, räntebärande	-	-	-	-	30 000	-
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	-	-	6 969	4 066
Derivatinstrument	-	-	5 663	9 941	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	17 347	21 456
Övriga finansiella skulder	-	-	-	-	3 204	2 852
SUMMA	13 841	141 192	5 663	9 941	2 187 075	2 157 093

Redovisat värde för kundfordringar, fordringar och skulder till koncernföretag, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder samt övriga finansiella skulder utgör enligt bolagets bedömning en rimlig approximation av verkligt värde. Fordringar redovisas efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Nedan anges bedömt verkligt värde för koncernens skulder till kreditinstitut samt obligationslån i förhållande till skuldernas redovisade värde.

Tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Obligationslån	998 955	998 119	1 015 876	1 028 234
Upplåning med fast ränta	1 130 600	1 130 600	1 138 563	1 142 692
SUMMA	2 129 555	2 128 719	2 154 439	2 170 926

Verkligt värde för skulder till kreditinstitut har beräknats genom diskontering av framtida kassaflöden och kapitalbelopp med aktuell räntekurva i SEK per balansdagen. Räntekurva för diskontering har hämtats från Bloomberg och baseras på ett snitt mellan köp- och säljkurser ("mid-market").

Verkligt värde-värderingarna av skulderna till kreditinstitut tillhör nivå 2 i den hierarki för verkligt värde som finns beskriven i IFRS 13. Denna nivå innehåller värderingar som är baserade på direkt eller indirekt observerbar marknadsdata, förutom sådana värderingar som är baserade på noterade priser för identiska instrument.

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika finansiella risker, varav de mest väsentliga är likviditetsrisk, finansieringsrisk och ränterisk. Exponeringen för andra finansiella risker, såsom exempelvis valutarisk, är endast av marginell betydelse för koncernen.

FINANSIELL RISKHANTERING

Riskhanteringen sköts av finansavdelningen på Ikano Bostad AB enligt den finanspolicy som prövas årligen och som fastställts av styrelsen i Ikano Bostad AB. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen. Finanspolicyn har följande målsättningar:

- Att uppnå en väldiversifierad skuldportfölj med en försiktig profil vad gäller refinansieringsrisk och ränterisk.
- Att uppnå optimala villkor avseende priser, konvenanter, etc. för extern finansiering.

Ikano Bostad AB bedriver riskhantering för samtliga dotterbolag inom koncernen Ikano Bostad AB där koncernen Ikano Bostad Stockholm Holding ingår som en underkoncern.

LIKVIDITETSRISK

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Per den

31 december 2017 uppgick tillgängliga likvida medel i form av kassa och bank till 11 956 tkr (58 710 tkr).

Koncernen har lånelöfte från moderbolaget Ikano Bostad AB för eventuellt kommande likviditetsbehov fram till mars 2019. Koncernens synliga likviditet optimeras utifrån detta perspektiv.

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk innebär att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Enligt finanspolicyn får 60 % av marknadsvärdet för fastighetsportföljen belånas genom externa skulder, räknat på fastighetsportföljen i hela koncernen Ikano Bostad AB. Per den 31 december 2017 uppgick externa skulder till 45 % (50 %) av marknadsvärdet av fastigheterna i koncernen Ikano Bostad Stockholm Holding. Lån får endast tas upp i SEK. Nedan ges en sammanställning över koncernens räntebärande skulder.

I mars 2014 emitterade koncernen ett obligationslån om totalt 1 000 mkr. I samband med upptagandet av obligationslånet löstes lån till kreditinstitut på 1 047 mkr. Obligationslånet har noterats på NASDAQ Stockholm. Den 31 december 2015 omvandlades ett internt lån på 390 mkr från Ikano Fastighets AB till eget kapital genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Tkr	Nominellt belopp	Räntevillkor
RÄNTEBÄRANDE SKULDER PER 2017-12-31		
Skulder till kreditinstitut	1 090 000	Fast 1,9 %
Skulder till kreditinstitut	40 600	Fast 1,36 %
Obligationslån	400 000	STIBOR 3M plus marginal om 1,3 %
Obligationslån	600 000	Fast 3,1 %
Skulder till koncernföretag	30 000	STIBOR 3M plus marginal om 2,0 %
SUMMA	2 160 600	

Tkr	Nominellt belopp	Räntevillkor
RÄNTEBÄRANDE SKULDER PER 2016-12-31		
Skulder till kreditinstitut	1 090 000	Fast 1,9 %
Skulder till kreditinstitut	40 600	Fast 1,36 %
Obligationslån	400 000	STIBOR 3M plus marginal om 1,3 %
Obligationslån	600 000	Fast 3,1 %
SUMMA	2 130 600	

Tkr	Nominellt belopp	Inom 0-3 mån	Inom 3 mån-1 år	Inom 1-2 år	Inom 2-3 år	Inom 3-4 år	Inom 4-5 år
-----	---------------------	-----------------	--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2017

Räntebärande skulder

Obligationslån	1 000 000	-	-	1 000 000	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	-	-	40 600	-	1 090 000	-
Skulder till koncernföretag	30 000	-	-	30 000	-	-	-
Summa räntebärande skulder	2 160 600	0	0	1 070 600	0	1 090 000	-

Räntebetalningar	-	26 011	22 832	41 684	20 710	6 846	-
------------------	---	--------	--------	--------	--------	-------	---

Derivat	-	821	2 464	738	-	-	-
---------	---	-----	-------	-----	---	---	---

Ej räntebärande skulder

Leverantörsskulder	17 347	17 347	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	6 969	6 969	-	-	-	-	-
Övriga finansiella skulder	3 204	3 204	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	21 022	17 643	3 379	-	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	48 542	45 163	3 379	0	0	0	0

SUMMA BETALNINGAR AV RÄNTA OCH KAPITALBELOPP	2 179 142	71 995	28 675	1 113 022	20 710	1 096 846	0
---	------------------	---------------	---------------	------------------	---------------	------------------	----------

Tkr	Nominellt belopp	Inom 0-3 mån	Inom 3 mån-1 år	Inom 1-2 år	Inom 2-3 år	Inom 3-4 år	Inom 4-5 år
-----	---------------------	-----------------	--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2016

Räntebärande skulder

Obligationslån	1 000 000	-	-	-	1 000 000	-	-
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	-	-	-	40 600	-	1 090 000
Summa räntebärande skulder	2 130 600	0	0	0	1 040 600	0	1 090 000

Räntebetalningar	-	26 011	22 232	48 242	47 819	27 455	6 846
------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------	-------

Derivat	-	858	2 574	2 432	418	-	-
---------	---	-----	-------	-------	-----	---	---

Ej räntebärande skulder

Leverantörsskulder	21 456	21 456	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	4 066	4 066	-	-	-	-	-
Övriga finansiella skulder	2 852	2 852	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	20 753	18 197	2 556	-	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	49 127	46 571	2 556	0	0	0	0

SUMMA BETALNINGAR AV RÄNTA OCH KAPITALBELOPP	2 179 727	73 440	27 362	50 674	1 088 837	27 455	1 096 846
---	------------------	---------------	---------------	---------------	------------------	---------------	------------------

NOT 21 FORTS. FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Tkr	Koncern 2016-12-31	Kassaflöden	Koncern 2017-12-31
AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	-	1 130 600
Skulder till koncernföretag	-	30 000	30 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 130 600	30 000	1 160 600

Tkr	Moderbolag 2016-12-31	Kassaflöden	Moderbolag 2017-12-31
AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Skulder till koncernföretag	-	30 000	30 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHET	-	30 000	30 000

RÄNTERISK

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Genom lånen som löper med rörlig ränta (se föregående avsnitt) är koncernen exponerad för fluktuationer i STIBOR vilka påverkar koncernens räntekostnader. Enligt finanspolicyn ska ränterisk kopplad till lån som löper med rörlig ränta säkras genom användning av ränteswappar som har samma löptid och ränteförfallotidpunkter som underliggande lån.

Om STIBOR (3M) varit 100 punkter högre under 2017 än vad som faktiskt var fallet hade koncernens räntekostnader ökat med ca 79 tkr.

2014 tecknade koncernen en ränteswapp för att säkra ränterisken kopplad till den del av obligationslånet som löper med rörlig ränta. Swappen har ett nominellt belopp på 400 mkr, vilket motsvarar den del av obligationslånet som löper med rörlig ränta. På ränteswappen erhåller koncernen fast ränta och betalar rörlig ränta (STIBOR 3M). Swappen förfaller samtidigt som obligationen.

Swappens verkliga värde baseras på värdering erhållen från motparten. Värdering sker i enlighet med IAS 39 till verkligt värde enligt nivå 2 (IFRS 7).

KREDITRISK

Koncernens kreditrisker avser främst kund- och hyresfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens

motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror. För att ytterligare begränsa riskerna kreditkontrolleras kundernas finansiella ställning bland annat genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag. I de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker krävs en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning.

Koncernens exponering mot enskilda kunder är begränsad. Koncernen har tio hyresgäster vars helårsvärde uppgår till mer än 500 tkr. Dessa tio lokalhyresgäster motsvarar cirka 4,7 % av koncernens bedömda totala helårshyra. Nedan redogörs för såväl hyreskontraktens löptid och kontraktens storlek för lokalhyresgästerna samt bostäders andel av totala kontraktens och intäkternas betydelse.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 2 130 600 tkr. Säkerställningar kompletteras med garanti om belåningsgrad, så kallade "financial covenants". Belåningsgraden för obligationslånet får ej överstiga 75 % och belåningsgraden för skulder till kreditinstitut får ej överstiga 85 %. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal.

	Antal kontrakt	2017-12-31 Tkr bedömt helårsvärde
Över 1 mkr	5	10 105
0,5 - 1,0 mkr	5	3 504
Under 0,5 mkr	239	10 961
Summa lokaler	249	24 570
Vakanta objekt lokaler	138	1 177
Vakanta bostäder	2	184
Vakanta parkeringar	59	235
Bostäder och parkeringar		
Bostäder	3 019	262 064
Parkeringar	1 192	5 331
TOTALT	4 659	293 561

	Antal kontrakt	2016-12-31 Tkr bedömt helårsvärde
Över 1 mkr	5	10 016
0,5 - 1,0 mkr	4	2 978
Under 0,5 mkr	239	11 021
Summa lokaler	248	24 015
Vakanta objekt lokaler	140	1 212
Vakanta bostäder	2	148
Vakanta parkeringar	61	233
Bostäder och parkeringar		
Bostäder	3 015	255 547
Parkeringar	1 196	5 544
TOTALT	4 662	286 699

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

Tkr	Koncern 2017-12-31	Koncern 2016-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	2 224 059	2 224 059
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	2 224 059	2 224 059

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Tkr	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Eventualförpliktelser	0	0	0	0
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	0	0	0	0

NOT 24 NÄRSTÅENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Bostad AB. Under året uppgår dessa kostnader till 14 830 tkr (12 138 tkr).

Bolagen i koncernen ingick till och med mars 2014 i Ikano Bostad AB's cash pool. Utifrån saldon på sina respektive cashpool underkonton erhöles ränteintäkter

och räntekostnader. Koncernen har ett efterställt långfristigt lån till moderbolag Ikano Bostad AB på 30 mkr. De koncerninterna ränteintäkterna och räntekostnaderna framgår av not 7 och not 8.

NOT 25 KONCERNFÖRETAG

Tkr	Moderbolag 2017-12-31	Moderbolag 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	615 750	615 750
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	615 750	615 750

	Dotteföretagets säte	Org.nr	Ägarandel i %
Ikano Bostad Hagsätra AB	Stockholm	556655-7863	100 %
Ikano Bostad Stockholm AB	Stockholm	556753-3855	100 %

NOT 26 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

NOT 27 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering av förvaltningsfastigheter bygger på bedömningar och uppskattningar som kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Värdet på en fastighet är det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Vid bokslutet görs en bedömning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering som huvudsakligen baseras på kassaflödesmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. I denna värdering görs en bedömning av

varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån kontrakterade hyror, befintlig vakans och verkliga taxebundna kostnader. Dessutom bedöms marknadsmässig hyra efter kontraktperiodens utgång samt en långsiktig marknadsmässig vakansgrad. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts i värderingen kan komma att förändras. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 10.

Värderingarna som beskrivits ovan utförs av ett välrenommerat externt värderingsföretag med erkänt hög kompetens och god geografisk kännedom i de områden där förvaltningsfastigheterna är belägna. De externa värderingarna uppdateras årligen eller oftare vid indikation på värdeförändring.

Det är sammantaget koncernens bedömning att man har en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:

SEK

Balanserad vinst	306 705 621
Årets resultat	190 693 834
	497 399 455

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

SEK

Överförs i ny räkning	497 399 455
	497 399 455

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger

en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 mars 2018
Ikano Bostad Stockholm Holding AB

Robert Jaaniste
Verkställande direktör

Daniel Skoghäll
Ordförande

Roger Johansson
Styrelseledamot

Christian Mariager
Styrelseledamot

Jan Gustavsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018
Deloitte AB

Per-Arne Pettersson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal och definitioner

Koncernen presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte är definierade i IFRS. Måtten används i syfte att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna. Måtten överensstämmer med hur koncernledningen och styrelsen mäter koncernens finansiella utveckling. Dessa nyckeltal ska inte ses som en ersättning för finansiell information som presenteras enligt IFRS utan som ett komplement.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital – Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden. Avkastning på eget kapital visar den redovisningsmässiga totalavkastningen på ägarnas kapital och används främst för att analysera ägarlönsamhet över tid.

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet speglar koncernens finansiella ställning och dess långsiktiga betalningsförmåga.

Räntetäckningsgrad – Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansnettot. Nyckeltalet är

ett mått på hur mycket rörelseresultatet före värdeförändringar kan sjunka innan det saknas täckning för hela finansnettot (oaktat värdeförändringar), alternativt hur mycket finansnettot kan försämrats innan resultatet före skatt blir negativt (oaktat värdeförändringar).

Belåningsgrad – Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ytvakansgrad – Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta*.

Överskottsgrad – Driftnetto i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Driftsnetto – Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

*Ej ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s definition.



Revisions- berättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB
ORGANISATIONSNUMMER 556945-5206

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ikano Bostad Stockholm Holding AB för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolaget styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 revisors-

sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BESKRIVNING AV RISK

Ikano Bostad Stockholm Holding redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2017 värderat till 4 771 Mkr. Fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter och är belägna i Stockholm.

Bolaget inhämtar kvartalsvis externa värderingar av samtliga fastigheter från en oberoende fastighetsvärderare. Utgångspunkten för värderingen utgörs av en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga och dels marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighets-specifika orsaker. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det redovisade fastighetsvärdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll för den uppskjutna skatten vid förvärvstillfället.

VÅRA GRANSKNINGSÅTGÄRDER

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Ikano Bostad Stockholm Holdings rutiner för att ta fram indata till externa värderingar, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att det finns integritet i processen.
- Vi har granskat indata på fastighetsnivå för ett urval fastigheter i de externa värderingarna och tagit del av dessa för att säkerställa att de är fullständiga och korrekta.
- Vi har för ett urval av fastigheter utvärderat de externa värderarnas antagande kring underliggande parametrar avseende inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, direktavkastning och vakanser.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidan 18 och not 10 i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5 respektive 48–54. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen så-

vida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 Stockholm Holding AB för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 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. Den 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisors granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2 – 6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB utsågs till Ikano Bostad Stockholm Holding ABs revisor av bolagsstämman den 2 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan den 28 januari 2014.

Malmö den 23 mars 2018
Deloitte AB

Per-Arne Pettersson
Auktoriserad revisor

Bolags- styrnings- rapport

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägaren direkt och indirekt styr bolaget. Här beskrivs bolagsstyrningen i Ikano Bostad Stockholm Holding AB avseende räkenskapsåret 2017.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Ikano Bostad Stockholm Holding AB omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Ikano Bostad Stockholm Holding AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Ikano Bostad Stockholm Holding AB bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

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

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

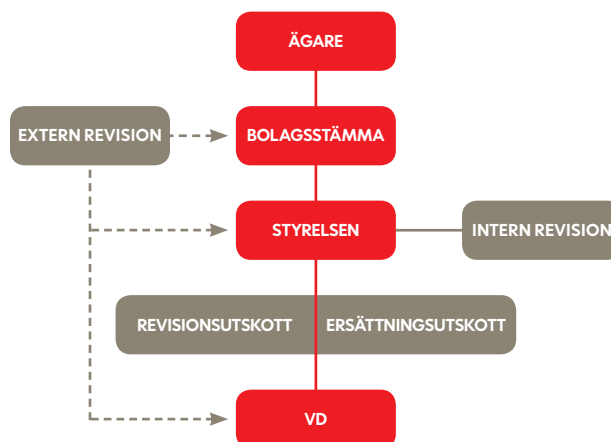
Enligt Ikano Bostad Stockholm Holding AB:s bolagsordning betingar varje aktie en röst.

Bolagsordningen innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.

ÅRSSTÄMMA

Vid bolagets årsstämma den 2 maj 2017 var samtliga aktier representerade. Beslut fattades i enlighet med styrelsens förslag om vinstutdelning. Utbetalning av beslutad utdelning om 100 000 000 kr skedde den 30 juni. Daniel Skoghäll utsågs till styrelsens ordförande. Stämman beslöt att arvode skall utgå med 75 000 kr till Jan Gustavsson.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma ägde rum den 6 juli 2017, med anledning av beslut om styrelseförändring.

Förändringen innebar nyval av Christian Mariager som ersättning för avgående styrelseledamot Maria Rydén.

STYRELSEN

Styrelsen består av nedanstående ledamöter:

- Daniel Skoghäll
- Robert Jaaniste
- Roger Johansson
- Christian Mariager
- Jan Gustavsson

Styrelsen ska bland annat svara för att bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska i första hand ägna

sig åt övergripande och långsiktiga frågor samt frågor som är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för bolaget.

KOMMITTÉER

Moderbolaget Ikano Bostad ABs Ersättningskommitté och Revisionskommitté behandlar hela koncernen och inkluderar även behandling av Ikano Bostad Stockholm Holding ABs ersättningar, finansiella rapportering och revision. Ikano Bostad Stockholm Holding ABs styrelseordförande är medlem i både moderbolagets revisionskommitté som ersättningsutskott. Ytterligare två styrelseledamöter är fasta deltagare på moderbolagets revisionsutskott.

REVISORER

Till revisorer har utsetts Deloitte AB med Per-Arne Pettersson som ansvarig auktoriserad revisor. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Denna rapport om Ikano Bostad Stockholm Holding AB interna kontroll avser den finansiella rapporteringen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som bolaget är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. I årsredovisningen 2017, under not 21 beskrivs de risker som har identifierats som betydande för Ikano Bostad Stockholm Holding AB.

KONTROLLMILJÖ OCH KONTROLLAKTIVITETER

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning och instruktion för VD. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom en instruktion för VD och genom att behandla rapporter och analyser. Vidare sker, enligt ovan, arbete i revisionsutskott och ersättningsutskott med till-

hörande rapportering och rekommendationer. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden genom internrevision.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Ikano Bostad Stockholm Holding AB:s kommunikation strävar efter att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Bolagets riktlinjer är utformade efter svensk lagstiftning och NASDAQ Stockholm regelverk rörande noterade skuldebrev.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Uppföljning av resultatutfall jämfört med budget och prognos sker kontinuerligt på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan, budget och prognos. Därutöver att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

Styrelse och ledning



ROBERT JAANISTE
VD

Födelseår: 1962
Anställd i Ikano sedan: 2009



CHRISTIAN MARIAGER
FASTIGHETSCHEF

Födelseår: 1969
Anställd i Ikano sedan: 2005



ROGER JOHANSSON
CFO

Födelseår: 1969
Anställd i Ikano sedan: 2010



DANIEL SKOGHÄLL
STYRELSEORDFÖRANDE

Födelseår: 1962
Anställd i Ikano sedan: 2005



JAN GUSTAVSSON
STYRELSELEDAMOT

Födelseår: 1946

IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO®