



# Q2

**DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016**  
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

**IKANO®**

# Delårsrapport

## 1 JANUARI-30 JUNI 2016

- Hyresintäkterna ökade med 2,5 % (4,8 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror, och intäkterna uppgick till 137,3 mkr (133,9 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 1,0 % (1,0 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar är i nivå med föregående år och uppgick till 59,5 mkr (59,0 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 167,3 mkr (116,5 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 4,5 % (3,5 %). Den orealiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 4,7 mkr (-1,5 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 151,2 mkr (108,5 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna jämfört med tidigare år.

### NYCKELTAL KONCERNEN

	30 juni 2016	31 mars 2016	31 dec 2015	30 juni 2015	31 mars 2015	31 dec 2014
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	233	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %
Verkligt värde, mkr	3 902	3 737	3 687	3 558	3 399	3 344
Överskottsgrad, %	61 %	59 %	62 %	60 %	57 %	59 %
<b>Finansiella</b>						
Periodens resultat efter skatt, mkr	151,2	33,8	188,7	108,5	7,8	170,7
Avkastning på eget kapital, %	20,6 %	8,3 %	11,7 %	17,0 %	2,4 %	14,3 %
Soliditet, %	38 %	51 %	51 %	39 %	38 %	38 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	53 %	41 %	42 %	54 %	55 %	55 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	53 %	41 %	42 %	43 %	45 %	46 %



# Första halvåret 2016

## KONCERNEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Koncernen ägs av Ikano Bostad Holding AB som förvaltar ca 6 000 lägenheter i Sverige och bedriver projektutveckling av bostäder, både bostads- och hyresrätter.

Koncernen bedriver fastighetsförvaltning i Stockholm Söderort. Sammantaget har koncernen ca 3 000 lägenheter och 300 företagskunder. Uthyrningsbar yta uppgår till ca 233 000 kvm.

Förvaltning och utveckling av fastigheterna sköts av bolagets personal lokaliserad i Stockholm. Koncernen har ingen självständig ledningsgrupp, utan inkluderas i det arbete ledningsgruppen för Ikano Bostad och Ikano Fastighets AB-koncernen utför. De administrativa funktionerna för ekonomi, IT, finans, juridik, kommunikation, skatt och transaktioner utförs internt från Ikano Bostad AB och Ikano Fastighets AB.

### KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Resultat efter skatt uppgick under perioden till 151,2 mkr (108,5 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 137,3 mkr (133,9 mkr) en ökning med 2,5 % (4,8 %). Ökningen beror på omförhandlade hyror samt hyresreglering efter slutförda ombyggnadsprojekt.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 167,3 mkr (116,5 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftskostnaderna är i nivå med föregående år och uppgår under perioden till -54,2 mkr (-53,1 mkr).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -23,5 mkr (-21,9 mkr). Ökningen beror främst på ökade personalkostnader jämfört med föregående år. Efter första kvartalet 2015 anställdes medarbetare inom främst miljö- och hållbarhetsområdet vilket vi kommer att se en helårseffekt av 2016.

Finansnettot minskade till -25,8 mkr (-30,0 mkr).

Periodens skatt uppgick till -45,2 mkr (-35,5 mkr) varav 45,2 mkr (-35,5 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 902 mkr per 30 juni 2016 (3 558 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Koncernen har i april tecknat ett långsiktigt refinansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbeståndet i Ikano Bostad Stockholm AB. Belåning har skett till 70 % av marknadsvärdet motsvarande 1 090 mkr. Lånet är bundet till april 2021 och löper med fast ränta om 1,9 %. Återbetalt lån var 541 mkr vilket leder till en ökning av koncernens likviditet med 549 mkr. På extra bolagsstämma i maj har moderbolagets ägare beslutat att aktieutdelning om 550 mkr skall ske till bolagets ägare motsvarande koncernens överlikviditet. Utbetalning skedde den 19 maj.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 547 mkr (1 390 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 38 % (39 %).



### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 38,1 mkr (96,6 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 3,2 % av beståndet. Under de senaste 5 åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 39 % av totalt bestånd.

Ikano Bostad Hagsätra AB har den 22 juni ingått avtal att förvärva fastigheten Stockveden 3 i Hagsätra för 55 mkr. Tillträdesdag är planerad till den 1 september 2016.

### VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Koncernen inhämtar kvartalsvis externa värderingar av samtliga fastigheter från en oberoende fastighetsvärderare.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 167,3 mkr (116,5 mkr) och det totala fastighets-

beståndet är värderat till 3 949 mkr per 30 juni 2016 (3 605 mkr) före reduktion för uppskjuten skatt om 47 mkr (47 mkr).

Värderingen av koncernens verkliga värden är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

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. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Kassaflödesanalyserna bygger på antaganden om;

- 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.

Vid värderingarna har kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflöden legat mellan 5,9 % och 9,4 % (6,2 % och 9,6 %) och direktavkastningskravet för restvärdebedömning mellan 3,8 % och 7,2 % (4,2 % och 7,5 % vid årsskiftet). Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

## FINANSIERING

Extern belåningsgrad uppgår till 53 % (43 %). Av låneportföljen har 100 % (65 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 43 mån (33 mån).

Av koncernens låneportfölj uppgår 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019). Av obligationens totala nominella belopp på 1 000 mkr löper 600 mkr med fast ränta om 3,1 % och resterande 400 mkr med rörlig ränta.

I oktober 2014 ingick bolaget ett ränteswapavtal avseende den del av obligationen som löper med rörlig ränta. Detta avtal innebär att bolaget betalar en fast ränta på 2,1 % fram till obligationens förfallodag.

Koncernen har i april 2016 tecknat ett långsiktigt refinansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbeståndet i Ikano Bostad Stockholm AB. Belåning har skett till 70 % av marknadsvärdet motsvarande 1 090 mkr. Lånet är bundet till april 2021 och löper med fast ränta om 1,9 %. Ersatt lån uppgick till 541 mkr med en fast ränta om 4,7 %. Skillnaden i räntesats leder till en

minskad räntekostnad om 5 mkr årligen trots ökad belåning. Utbetalning skedde den 29 april 2016.

## VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisat värde utgör enligt bolagets bedömning en rimlig uppskattning av verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder, förutom vad avser koncernens skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta. Det verkliga värdet av skulderna till kreditinstitut samt obligationslån med fast ränta bedömdes per den 30 juni 2016 uppgå till 1 747,3 mkr (1 222,6 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 690,0 mkr (1 145,2 mkr).

Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Lögge marknadsräntor har inneburit en negativ värdeförändring på 4,7 mkr (-1,5 mkr) på utestående swapkontrakt. Värdeförändringen på ränteswapen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.



## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för likviditetsrisk, finansieringsrisk och ränterisk. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet kan få en väsentlig påverkan på resultat och på bolagets finansiella ställning.

Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2015.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 5,6 mkr (5,4 mkr).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ) följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. 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 mark-

nadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Koncernens fastighetsbestånd värderas till 3,9 mdkr (3,6 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 197 mkr (180 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 %	-14	-0,4 %	- 0,25 %	7	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	322	8,2 %	- 1 % årligen	-277	-7,0 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-147	-3,7 %	- 25 kr/kvm	147	3,7 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-238	-6,0 %	- 0,25 %	270	6,8 %

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	April-juni 2016	April-juni 2015	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	137 259	133 916	68 613	67 605	269 947
Driftskostnader	-54 207	-53 062	-25 884	-24 719	-102 095
Förvaltnings- och administrationskostnader	-23 519	-21 888	-11 572	-12 012	-47 179
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>59 533</b>	<b>58 966</b>	<b>31 157</b>	<b>30 874</b>	<b>120 673</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	167 291	116 542	134 507	110 764	189 949
Värdeförändring räntederivat	-4 742	-1 533	-850	2 966	-3 413
<b>Rörelseresultat</b>	<b>222 082</b>	<b>173 975</b>	<b>164 814</b>	<b>144 604</b>	<b>307 209</b>
Finansnetto	-25 769	-30 024	-12 181	-15 388	-61 675
Skatt	-45 148	-35 473	-35 226	-25 154	-57 445
<b>Periodens resultat</b>	<b>151 165</b>	<b>108 478</b>	<b>117 407</b>	<b>104 062</b>	<b>188 089</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>151 165</b>	<b>108 478</b>	<b>117 407</b>	<b>104 062</b>	<b>188 089</b>

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

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 902 418	3 557 528	3 686 848
Inventarier	1 392	1 411	1 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 903 810</b>	<b>3 558 939</b>	<b>3 688 276</b>
Kortfristiga fordringar	14 395	12 204	121 218
Kassa och bank	104 223	25 493	30 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>118 618</b>	<b>37 697</b>	<b>151 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 022 428</b>	<b>3 596 636</b>	<b>3 839 796</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 546 569	1 389 994	1 945 404
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 546 569</b>	<b>1 389 994</b>	<b>1 945 404</b>
Derivat	12 731	6 109	7 989
Obligationslån	997 701	996 866	997 284
Skulder till kreditinstitut	1 090 000	-	-
Skulder till koncernbolag	-	370 000	-
Uppskjuten skatteskuld	305 616	214 551	260 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 406 048</b>	<b>1 587 526</b>	<b>1 265 740</b>
Skulder till kreditinstitut	-	545 200	542 300
Övriga skulder	69 811	73 916	86 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>69 811</b>	<b>619 116</b>	<b>628 652</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 022 428</b>	<b>3 596 636</b>	<b>3 839 796</b>
Ställda säkerheter	2 183 459	1 677 449	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-	-

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	1 945 404	1 281 515	1 281 515
Periodens totalresultat	151 165	108 478	188 089
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	390 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	85 800
Utdelning	-550 000	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 546 569</b>	<b>1 389 994</b>	<b>1 945 404</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	24 258	29 583	60 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	90 282	-13 093	329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>114 540</b>	<b>16 489</b>	<b>60 355</b>
Investeringar ombyggnationer	-38 127	-96 623	-152 536
Investeringar i inventarier	-192	-	-243
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 319</b>	<b>-96 623</b>	<b>-152 779</b>
Återbetalning/amortering av skulder	-542 300	-2 900	-5 800
Upptagna lån	1 090 000	90 000	110 000
Utdelning	-550 000	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 300</b>	<b>87 100</b>	<b>104 200</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början	30 302	18 526	18 526
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>73 921</b>	<b>6 966</b>	<b>11 776</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>104 223</b>	<b>25 492</b>	<b>30 302</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	104 223	25 493	30 302
Summa	104 223	25 493	30 302



## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -130 tkr (-136 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till -120 tkr (236 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 104 215 tkr (25 485 tkr).

Moderbolagets ägare har på extra bolagsstämma beslutat om extra aktieutdelning med 550 mkr motsvarande koncernens överlikviditet. Utdelning skedde den 19 maj.

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerad för likviditetsrisk, finansieringsrisk och ränterisk. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2015.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har en långfristig skuld i form av säkerställd företagsobligation (1 000 mkr). Denna likviditet har vidarebelånats till bolagets dotterbolag främst Ikano Bostad Hagsätra AB.

### HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter delårsperiodens slut.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senaste avgivna årsredovisning.

## RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	Jan-dec 2015
Intäkter	-	-	-
Administrationskostnader	-130	-136	-299
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-130</b>	<b>-136</b>	<b>-299</b>
Finansnetto	-120	236	892
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-250</b>	<b>100</b>	<b>593</b>
Skatt	-	-22	-131
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-250</b>	<b>78</b>	<b>462</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-250</b>	<b>78</b>	<b>462</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>615 750</b>	<b>615 750</b>	<b>615 750</b>
Kortfristiga fordringar	741 802	1 350 355	1 375 499
Kassa och bank	104 215	25 485	30 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>846 017</b>	<b>1 375 840</b>	<b>1 405 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 461 767</b>	<b>1 991 590</b>	<b>2 021 543</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	456 432	616 297	1 006 682
<b>Summa eget kapital</b>	<b>456 432</b>	<b>616 297</b>	<b>1 006 682</b>
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	370 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 370 000</b>	<b>1 000 000</b>
Övriga skulder	5 335	5 293	14 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 335</b>	<b>5 293</b>	<b>14 861</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 461 767</b>	<b>1 991 590</b>	<b>2 021 543</b>
Ställda panter (pantbrev)	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga	inga

Informationen i denna delårsrapport är sådan att Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 augusti 2016.

### RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 augusti 2016

  
Robert Jaaniste  
Verkställande direktör

  
Daniel Skoghäll  
Ordföranden

  
Roger Johansson  
Styrelseledarmot

  
Maria Rydén  
Styrelseledarmot

  
Jan Gustavsson  
Styrelseledarmot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

---

## DEFINITIONER

---

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

**Överskottsgrad** – Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

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

### FINANSIELLA NYCKELTAL

**Avkastning på eget kapital** – Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

**Soliditet** – Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad** – Rörelseresultat exklusive orealiserade värdeförändringar i relation till finansnettot.

**Belåningsgrad** – Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

---

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

---

Delårsrapport januari-september.....	15 november 2016
Bokslutskommuniké för 2016.....	15 februari 2017
Årsredovisning för 2016.....	mars 2017
Delårsrapport januari-mars 2017.....	15 maj 2017

**IKANO®**

Informationen publiceras även på Ikano Bostads hemsida [www.ikano.bostad.se](http://www.ikano.bostad.se)

Fotograf: Magnus Grubb