

# Lidingö Bostäder AB

## LIDINGÖ BOSTÄDER AB

559103-5802

Ref: LB23:10

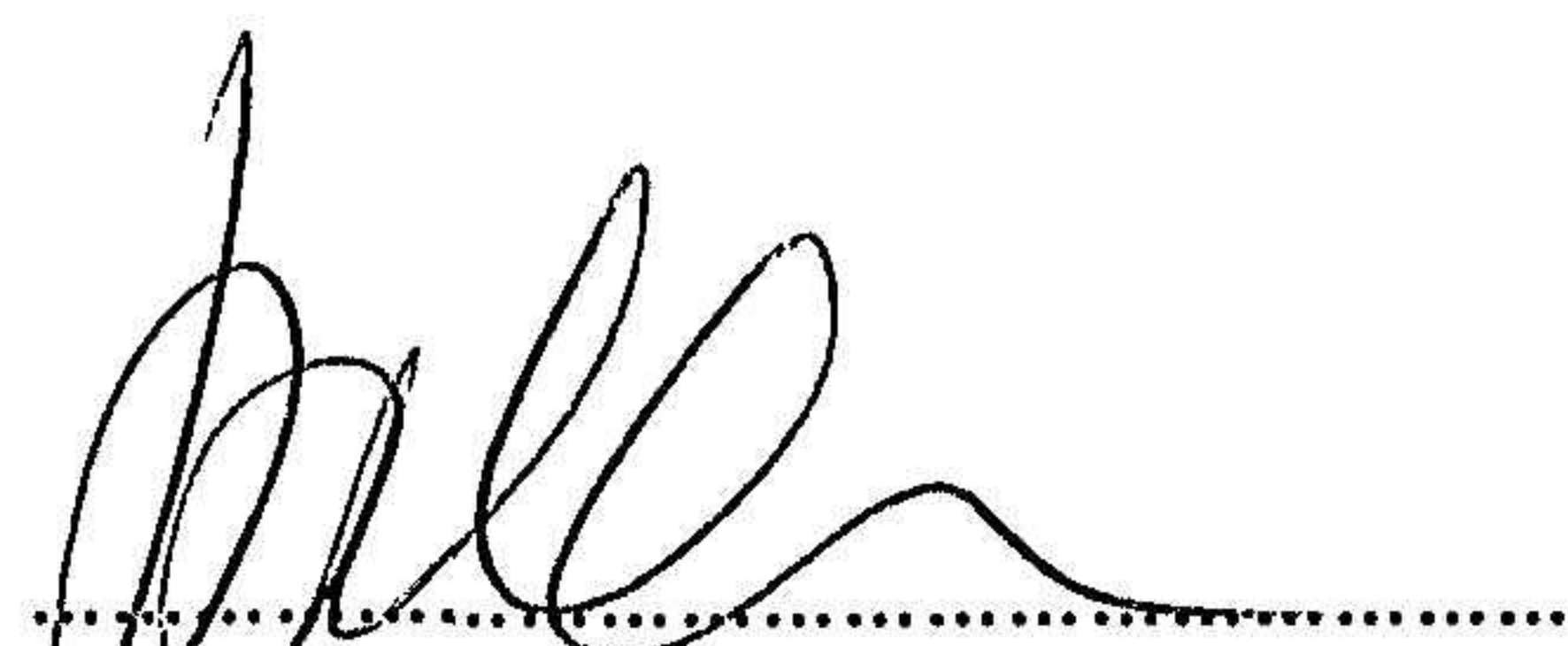
### Årsredovisning 2022

#### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lidingö Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 10 maj 2023. Årsstämman beslöt att 0 kronor utdelas till moderbolaget, utan hela summan balanseras i ny räkning.

Undertecknad verkställande direktör i Lidingö Bostäder AB intygar att denna kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Lidingö, 16 maj 2023



Isabella Andersson  
**Verkställande direktör**

POSTADRESS

Lidingö Bostäder AB  
181 82 Lidingö

E-POST

info.lsf@lidingo.se

TELEFON

08-731 49 00

ORG.NR

559103-5802

Årsredovisning för

**Lidingö Bostäder Aktiebolag**

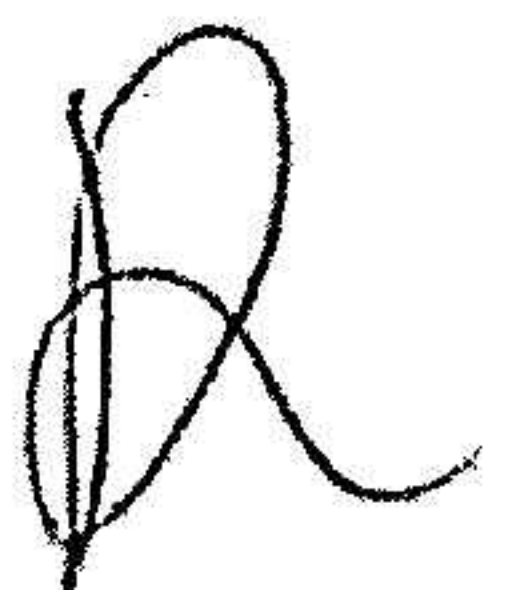
559103-5802

Räkenskapsåret

**2022-01-01 – 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	15

ri dimeras  
C.K. 



## Lidingö Bostäder Aktiefbolag

Org.nr 559103-5802

Styrelsen och verkställande direktören för Lidingö Bostäder AB, 559103-5802, nedan kallad LB, med säte på Lidingö avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### STYRELSE, VD OCH REVISORER

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Lidingö stad. Styrelsen för mandatperioden 2019-2023 fastslogs på LB:s årsstämma den 8 maj 2019.

#### Ledamot

Anna-Britta Bergman (M)

#### Suppleant

Göran Grahn (LP)

**Styrelsens beredning** består sedan 9 maj 2019 av Anna-Britta Bergman (M) och VD.

**Verkställande direktörer** under året var Jessica Fredriksson som slutade på egen begäran den 12 april 2022, varpå styrelsen utsåg Mikael Thorell utsågs som tillförordnad VD. På styrelsemötet den 14 juni 2022 utsågs Isabella Andersson till ny ordinarie VD.

#### Revisor

KPMG AB, med huvudansvarig revisor Cecilia Kvist (auktoriserad revisor).

#### Lekmannarevisorer

Göran Ringblom (M)

Terje Carlsson (S)

#### Lekmannarevisorssuppleanter

Per-Inge Zetterberg (LP)

Kent Ivarsson (C)


## AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Bolagets aktiekapital uppgår till 50 000 kronor fördelat på 50 aktier à 1 000 kronor. Samtliga aktier ägs av Lidingö stads fastighets AB som i sin tur är helägt av Lidingö stad.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Lidingö Bostäder AB (LB) är ett av dotterbolagen i koncernen Lidingö stads fastighets AB (LSF), som bildades den 29 mars 2017 till följd av Lidingöhem AB:s omstrukturering.

Moderbolaget LSF äger inga fastigheter utan endast aktier i de olika dotterbolagen, som i sin tur äger fastigheterna.

Vi dimeras  
C.K. 

SB 

## Lidingö Bostäder Aktiebolag

Org.nr 559103-5802

LB:s ändamål för verksamheten är att äga, förvalta, utveckla, sälja och förvärva fastigheter samt hyra ut bostäder och lokaler, förråd och parkeringsplatser. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Lidingö stads kompetens och med iakttagande av lokaliseringsprincipen.

LB äger 297 bostäder och 29 lokaler/förråd med en totalyta (BTA) om 23 335 kvadratmeter. Dessutom finns ett antal garage- och parkeringsplatser för uthyrning. Förvaltningen av fastigheterna samordnas av Lidingö stads fastighets AB.

Taxeringsvärden, enligt senaste taxering uppgår till 376,69 miljoner kronor.  
Marknadsvärden, enligt värdering 2022, uppgår till 748 miljoner kronor.

LB är anslutet till Fastighetsägarna Stockholm samt i Husbyggnadsvaror HBV Förening genom moderbolaget LSF.

### ADMINISTRATION - PERSONAL

LB har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Tjänsten som verkställande direktör har köpts från Lidingö stads fastighets AB och Lidingö stad.

Den tekniska driften av LB:s fastigheter köps från Lidingö stad samt av ramavtalsentreprenörer, men samordnas av moderbolaget LSF.

Även den operativa administrativa förvaltningen samordnas av LSF men har skötts av inhyrd personal bland annat från teknik- och fastighetsförvaltningen Lidingö stad och branschbolag.

### NYBYGGNAD - OMBYGGNAD - RENOVERING - UNDERHÅLL

#### *Fastigheter generellt*

Underhållsåtgärder har i stort utförts enligt plan med undantag för vissa åtgärder i samband med de fortsatta coronarestriktionerna det första halvåret.

#### *Lidingö Bostäder AB (Baggeby gård 1, Frimuraren 14, Tor 11, Lidingö 8:69 & Lidingö 10:103)*

- Baggeby gård 1 – En lokal som tidigare hyrts av staden, har hyrts ut på fem år till en privat aktör som bedriver daglig verksamhet.
- Frimuraren 14 – Byte av stamventiler och elementtermostater har genomförts. Efter det påbörjades arbetet med injustering av hela värmesystemet, vilket väntas slutföras i början på 2023.
- Tor 11 – Ena projektet avser nybyggnation av cirka 14 nya seniorbostäder plus en träffpunktslokal i Mötesplatsens och Firrens tidigare ytor. Framtagande av bygglovshandlingar och förfrågningsunderlag har gjorts. Ansökan om bygglov görs i januari 2023.
- Tor 11 – Det andra projektet avser nybyggnation av fyra lägenheter i en tidigare lokal. Bygglövsansökan skickades in i september och förberedelser pågår.
- Tor 11 - Teknisk uppgradering av styr och regler samt utbyte och modernisering av ventilationsaggregat planeras. Projektet hänger ihop med ovanstående två projekt.
- Tor 11 - Relining lägenheter och lokaler. Projektet sköts upp i syfte att samplanera med nybyggnationen av de cirka 14 lägenheterna.
- Lidingö 10:103, Södra Kungsvägen 151 - Byte av tak. Förfrågningsunderlag är framtaget och granskas. Upphandling pågår. Arbetet planeras att startas 2023.

2 (16)

SB Ra

Vidimeras

C. K. 

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Restriktionerna på grund av Coronapandemin fortsatte under första halvåret 2022, men till skillnad från föregående år påverkades inte det planerade underhållet i samma utsträckning då tillgängligheten till lägenheterna inte begränsades i samma utsträckning. Arbetet har pågått med att komma ikapp med det planerade underhållsarbetet som sköts upp på grund av de tidigare restriktionerna.

Ukrainakriget har påverkat både genom ökade energi-, material- och transportkostnader och även längre leveranstider.

Den nya VD:n tillika fastighetschefen för dåvarande teknik- och fastighetsförvaltningen påbörjade arbetet efter sommaren med att samordna bolagens och stadens fastighetsförvaltning för att optimera och effektivisera fastighetsverksamheten. Detta var i enlighet med resultatet av den fastighetsutredning som pågått under flera år och som Kommunstyrelsen antog i februari 2022.

På sista sammanträdet i december 2022 beslutade kommunfullmäktige sedan att all stadens fastighetsverksamhet, oavsett om det gäller stadens eller bolagens fastigheter, ska samlas under ett tak. En nyinrättad nämnd, fastighetsnämnden, ska från den 1 januari 2023 ansvara för styrning och uppföljning av all fastighetsverksamhet i staden. Samtidigt som den nya nämnden tillträdde delades teknik- och fastighetsförvaltningen till två separata förvaltningar, en fastighetsförvaltning och en teknisk förvaltning. Till följd av dessa beslut kommer omorganiseringen att pågå under 2023.

## MILJÖ

Dotterbolagen i Lidingö stads fastighets AB ska följa Lidingö stads riktlinjer och policyer. I enlighet med detta har följande åtgärder gjorts enligt stadens miljöprogram:

- Arbetet pågår med aktiviteter enligt den framtagna handlingsplanen för åren 2021-2025 kopplad till miljöprogrammet 2021-2030.
- Arbete med energioptimering och minskad vattenförbrukning fortsätter.
- Belysning, både in- och utvändigt, byts löpande ut mot mer miljövänliga ljuskällor.
- Implementering pågår av både källsortering och matavfallsinsamling i samtliga fastigheter.

## HYRESFRÅGOR

### Uthyrning

Siffrorna i parentes är jämförelsesiffror från motsvarande period föregående år.

Lidingö Bostäder AB äger och förvaltar tillsammans totalt 297 bostäder och 29 lokaler. Utöver detta finns även ett antal garage- och parkeringsplatser som hyrs ut.

Summa hyresintäkter (netto) uppgick till 31 871 tkr (30 681 tkr) varav hyresdebiteringarna uppgick till 32 979 tkr (32 610 tkr).

Hyresbortfallet uppgick totalt till 1 228 tkr (2 049 tkr), vilket utgjorde 3,7 procent (6,3 procent) av de totala hyresintäkterna. Bortfallet avser främst outhyrda lokaler och ett fåtal bostäder. Vakansgraden för året 2022 avseende bostäder uppgick till 0 procent (1,74 procent) och för lokaler till 0,1 procent (10,4 procent). I vakansgraden ingår inte renoverings-, om- och nybyggnadsobjekt.

Vidimeras

C. K. 

SB 

## Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingar för 2022 blev klara i februari och resulterade i en generell hyreshöjning om 1,73 procent retroaktivt från 1 januari 2022.

Hyresnivån för lokaler indexregleras och är därför inte med i de generella hyresförhandlingarna.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via försäkringsbolaget SRF. Vidare ingår VD-, styrelse- och företagsförsäkringar.

## EKONOMI

LB:s intäkter består främst av hyresintäkter från hyresgäster samt vidarefakturerade kostnader för den löpande driften och det felavhjälpande respektive planerade underhållet.

De centraladministrativa kostnaderna som moderbolaget LSF har, fördelas enligt en fördelningsnyckel till de olika dotterbolagen som i sin tur betalar dessa kostnader till LSF.

### Sammanställning intäkter samt fastighets- och övriga externa kostnader

Intäkter samt uppdelning av fastighets- och övriga externa kostnader för de uthyrningsbara bostads- och lokalytorna framgår av nedanstående sammanställning:

	<i>Utfall</i> <i>2022</i>	<i>Kr/kvm/år</i> <i>2022</i>	<i>Utfall</i> <i>2021</i>	<i>Kr/kvm/år</i> <i>2021</i>
<b>Hyresintäkter (netto)</b>	<b>32 979</b>	<b>1 413</b>	<b>30 681</b>	<b>1 314</b>
Felavhjälpande underhåll	1 445	62	1 408	60
Planerat underhåll	1 816	78	724	31
Förvaltning, fastighetsskötare	2 315	99	3 369	144
Taxebundna kostnader	2 970	127	2 894	124
Uppvärmning	3 616	155	3 715	159
Driftkostnader	1 530	66	1 934	83
Fastighetsskatt	688	29	662	28
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>14 380</b>	<b>616</b>	<b>14 707</b>	<b>630</b>
Central administration	3 530	151	4 124	177
<b>Summa kostnader</b>	<b>17 910</b>	<b>768</b>	<b>18 831</b>	<b>807</b>

## Ränteintäkter-räntekostnader

Fastigheterna inom LSF är inte externt belånade och bolaget har således inte belastats med räntekostnader för detta. Däremot betalar LB räntekostnader till moderbolaget LSF.

Inga lån har tagits.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige beslutade i december 2022 att teknik- och fastighetsförvaltningen skulle delas i två nya förvaltningar med två tillhörande nämnder från den 1 januari 2023; en fastighetsförvaltning med tillhörande fastighetsnämnd och en teknisk förvaltning med en teknisk nämnd.

Genom att skapa en ny fastighetsförvaltning och fastighetsnämnd renodlas och samlas stadens fastighetsverksamhet på ett ställe oavsett om det gäller stadens eller bolagens fastigheter. Fastighetsnämnden kommer i stället för nuvarande politiskt tillsatta bolagsstyrelser, att ansvara för all styrning och uppföljning av hela fastighetsverksamheten.

Under första kvartalet 2023 kommer därför kommunfullmäktige att godkänna bolagens reviderade bolagsordningar samt fatta beslut om nya ägardirektiv. Dessutom ska kommunfullmäktige fatta beslut om att dagens politiskt tillsatta bolagsstyrelser ska entledigas och nya styrelser med tjänstemän ska utses. Dessa tjänstemannastyrelser ska verkställa det som den politiskt tillsatta fastighetsnämnden beslutar och i förekommande fall även kommunfullmäktige i de fall besluten är av principiell beskaffenhet.

Den höga inflationen tillsammans med det pågående Ukrainakriget väntas även under 2023 påverka både energi-, material och transportkostnader negativt. Det är svårt att veta hur flyktingtillströmningen kommer att se ut och huruvida det kommer att påverka eventuell tillskapande av tillfälliga bostäder.

Baggeby gård – Beslut väntas under året från omsorgs- och socialnämnden om att klassa om fastigheten till trygghetsboende. Det råder osäkerhet ifall detta kommer att få negativa effekter skattemässigt för bolaget.

## Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	31 855	30 681	30 529	30 862	30 504
Resultat efter finansiella poster	8 446	6 284	6 430	5 567	3 761
Balansomslutning	217 883	208 886	205 610	200 011	198 199
Soliditet (%)	9	7	5	3	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 11 Nyckeltalsdefinitioner.

**Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	10 912	4 462	15 425
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		4 462	-4 462	0
Årets resultat			5 044	5 044
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>15 374</b>	<b>5 044</b>	<b>20 469</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 374 533
årets vinst	5 044 175
	<b>20 418 708</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>20 418 708</b>

## FRAMÅTBlick

### *Ny fastighetsorganisation, fastighetsutveckling och utredningar*

- Under 2023 pågår arbete med den nya fastighetsorganisationen och implementeringen av det nya arbetssättet som innebär att stadens samtliga fastigheter delas in i tre olika fastighetsportföljer och att olika team arbetar med de olika portföljerna.
- Konsulten som handlades upp hösten 2022 ska påbörja arbetet med att förhandla om hyresjusteringar.


### *Vakanser/hyresförluster*

Arbetet fortsätter med att minimera vakansgraden och hyresförluster i lokaler, bland annat genom korttidskontrakt. I Tor 11 har man valt att inte hyra ut uppsagda lokaler för att bygga nya seniorlägenheter.

### *Lidingö Bostäder AB (Baggeby gård 1, Frimuraren 14, Tor 11, Lidingö 8:69 & Lidingö 10:103)*

- Baggeby gård 1 och Tor 11 - Relining av stammar i lägenheter och lokaler görs under 2023-2024.
- Tor 11 – De två projekten fortsätter angående ombyggnation av lokaler till cirka 14 respektive 4 nya seniorlägenheter plus en träffpunktslokal. Uppgradering av styr och regler samt utbyte och modernisering av ventilationsaggregat planeras i samband med de två projekten.
- Lidingö 10:103 (Södra Kungsvägen 151) – Omläggning av tak genomförs under 2023.

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

Vidimeras  
C.K. 

SB 

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	31 855	30 681
Övriga rörelseintäkter		3	18
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>31 858</b>	<b>30 699</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-14 380	-14 707
Övriga externa kostnader	4	-3 530	-4 124
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-5 470	-5 408
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-23 381</b>	<b>-24 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 477</b>	<b>6 461</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-174	-176
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 446</b>	<b>6 285</b>
Lämnat koncernbidrag		-2 082	-660
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 364</b>	<b>5 625</b>
Skatt på årets resultat		-1 320	-1 162
<b>Årets resultat</b>		<b>5 044</b>	<b>4 462</b>

2023052200619

vidimeras  
L.K.  SB 

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

183 580

185 601

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

7

5 851

4 288

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**189 431**

**189 889**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8

2 413

1 962

**Summa anläggningstillgångar**

**191 844**

**191 850**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

154

104

Övriga fordringar

327

1080

**Summa kortfristiga fordringar**

**480**

**1 184**

*Kassa och bank*

25 558

15 852

**Summa omsättningstillgångar**

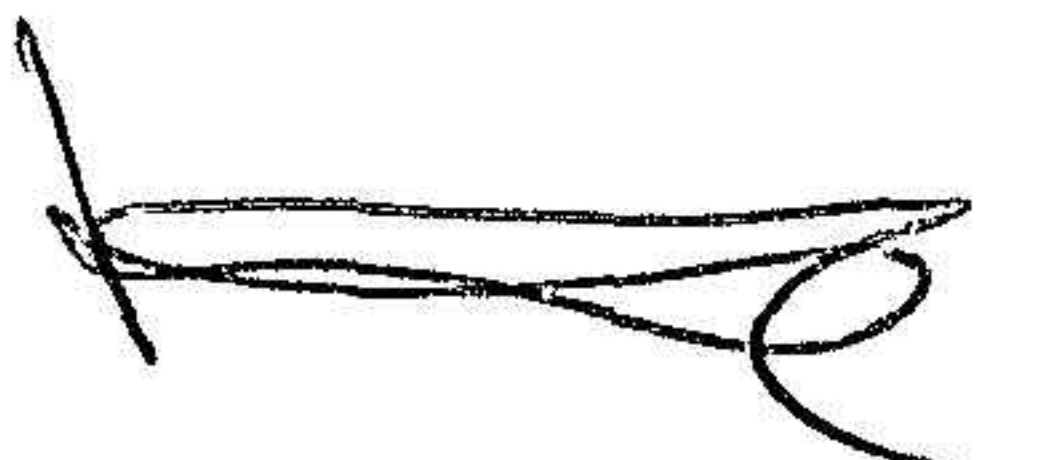
**26 038**

**17 036**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**217 883**

**208 886**

vidimeras  
C.K. 

SB 

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

15 375

10 912

Årets resultat

5 044

4 462

**Summa fritt eget kapital**

**20 419**

**15 375**

**Summa eget kapital**

**20 469**

**15 425**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 590

1 826

Skulder till koncernföretag

191 675

187 391

Aktuella skatteskulder

80

1 006

Övriga skulder

118

142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 951

3 097

**Summa kortfristiga skulder**

**197 414**

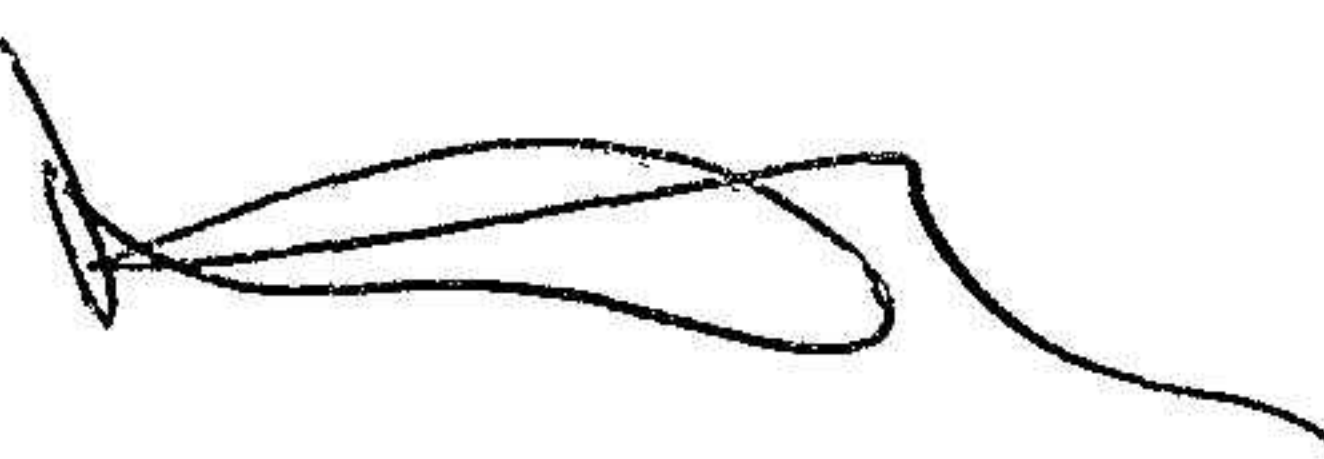
**193 462**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**217 883**

**208 886**

Vidimeras

C.K. 



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

<i>Följande huvudgrupper av komponenter ligger till grund för avskrivning av byggnader</i>	<i>År</i>
Stomme	60
Tak, fönster, fasader, balkong	50
VVS, bygg, elinstallation	40
Markanläggning	30
Tekniska installationer	20
Badrum inklusive porslin	30
Kök	30
Ytskicksreovering vanliga rum	15

#### Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget har inga avsättningar.

### **Eventualförpliktelser**

Begreppet ansvarsförbindelser har ersatts med eventualförpliktelser. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen. Bolaget har inga eventualförpliktelser.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Vidimeras  
C.K.  SB 

## Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
<b>Specifikation hyresintäkter</b>		
Bostäder	25 525	24 874
Lokaler	6 484	6 785
Garage/P-platser	798	772
Tillval	129	136
Fastighetsskatt	43	43
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>32 979</b>	<b>32 610</b>
<b>Specifikation hyresbortfall</b>		
Outhyrt bostäder	-217	-459
Outhyrt lokaler	-802	-1 329
Outhyrt Garage/P-platser	-190	-150
Men i nyttjanderätt	-19	-111
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 228</b>	<b>-2 049</b>
<b>Specifikation debiterad media</b>		
Debiterad värme	120	120
Debiterad el	0	0
<b>Summa debiterad media</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>31 871</b>	<b>30 681</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Felavhjälpande och underhåll	1 445	1 408
Planerat underhåll	1 816	724
Förvaltning, fastighetsskötare	2 315	3 369
Drifts- och fastighetskostnader	1 530	1 888
Uppvärmning	3 616	3 715
Taxebundna kostnader	2 970	2 894
Vidarefakturerat	1	46
Fastighetsskatt	688	662
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>14 380</b>	<b>14 707</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Centrala kostnader	3 530	4 124
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>3 530</b>	<b>4 124</b>

Vidimeras  
L.K.  

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	164	164
Räntekostnader, övriga	8	12
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>172</b>	<b>176</b>


**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	209 404	205 966
Nya anskaffningar	3 449	3 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 853</b>	<b>209 404</b>
Vid årets början	-23 803	-18 395
Årets avskrivningar	-5 470	-5 408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 273</b>	<b>-23 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 580</b>	<b>185 601</b>
Varav mark	48 825	48 825
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	183 580	185 601
Verkligt värde	748 000	615 000

Taxeringsvärde	2022	2021
Lidingö 10:103	23 693	17 148
Tor 11	295 000	243 400
Frimuraren	58 000	40 800
Baggeby Gård	-	-

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 288	3 028
Investeringar	1 564	1 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 852</b>	<b>4 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 852</b>	<b>4 288</b>

Vidimeras  
C.K. 

SB 

## Not 8 Uppskjuten skatt

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skatt avskrivning byggnader	2 413	2 413
<b>Summa skatt avskrivningar</b>	<b>2 413</b>	<b>2 413</b>

2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skatt avskrivning byggnader	1 962	1 962
<b>Summa skatt avskrivningar</b>	<b>1 962</b>	<b>1 962</b>

### Temporär skillnad

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i RR	Belopp vid årets utgång
Skatt avskrivning byggnader	1 962	451	2 413
<b>Summa skatt avskrivningar</b>	<b>1 962</b>	<b>451</b>	<b>2 413</b>

## Not 9 Koncernuppgifter


Företaget är helägt dotterföretag till Lidingö stads fastighets AB, org nr 559103-5752 med säte på Lidingö. Moderföretaget Lidingö stads fastighets ägs av Lidingö kommun med säte på Lidingö.

## Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Vidimeras

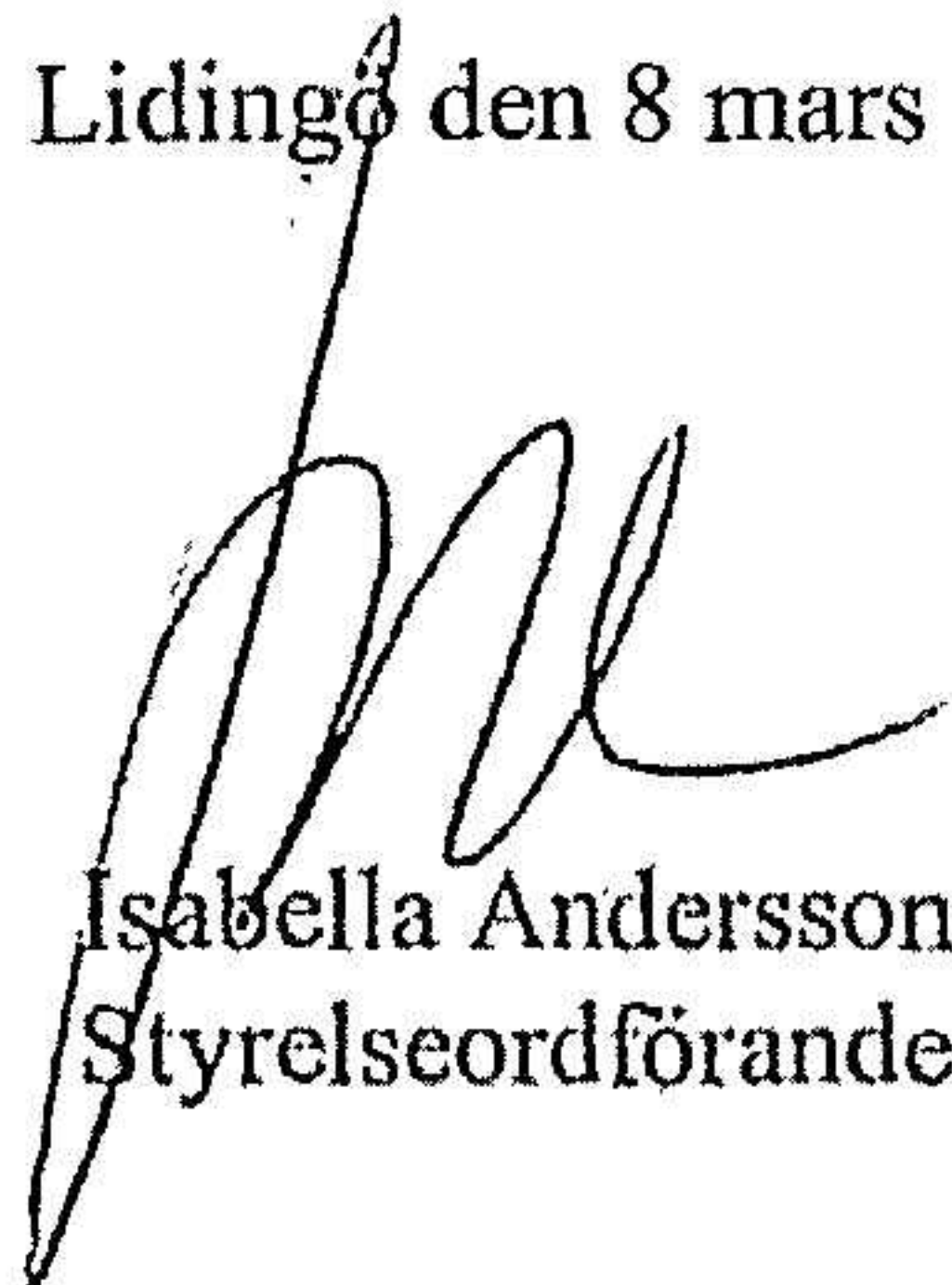
C.k. 

SB 

Lidingö Bostäder Aktiebolag  
Org.nr 559103-5802

## Underskrifter

Lidingö den 8 mars 2023



Isabella Andersson  
Styrelseordförande och VD



Sofia Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023  
KPMG AB

Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

ridimeras  
C. K. 

# VERIFIKAT

2023052200628

## Signerat dokument

**Filnamn**

Årsredovisning 2022 Lidingö Bostäder AB.pdf

**Filstorlek**

494.06 kb

**Checksumma**

2DDDA23E1C271BE81E7F37E400B59CC4932FED9FDCA6558572013BE4B2C3B506

## Underskrifter

**Namn**

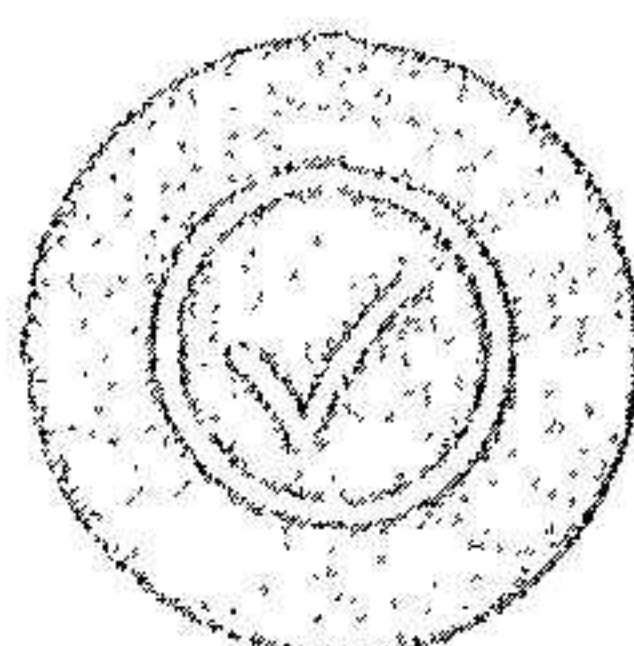
Cecilia Kvist

**Personnummer**

XXXXXXXXXXXX

**Tidpunkt**

2023-03-31 04:34:21



Detta verifikat är utfärdat av ChamberSign Sverige AB. Det är en bekräftelse på att ovanstående dokument är signerat med en juridiskt hållbar signatur.

Du har tillgång till originalet om du öppnar detta dokument i Adobe Reader eller annat program som hanterar pdf:er och stöder bilagor. Då kan du kontrollera att checksumman för originalet stämmer med den checksumma som anges i verifikationen.

Läs mer om juridiskt hållbara signaturer på [csign.se](https://www.csign.se).

vidimeras  
C.K.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lidingö Bostäder Aktiebolag, org. nr 559103-5802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lidingö Bostäder Aktiebolag för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

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

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

Vidimeras  
C.K. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lidingö Bostäder Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lidingö Bostäder Aktiebolag 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Västerås den 31 mars 2023

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

# VERIFIKAT

2023052200631

## Signerat dokument

**Filnamn**

Revisionsberättelse ÅR 2022 Lidingö Bostäder AB.pdf

**Filstorlek**

121.43 kb

**Checksumma**

5C8BFC4B58ECE4A9F23CE60E1D19FCF2FCF64B06B0EBE68A9D3A86E36B026F48

## Underskrifter

**Namn**

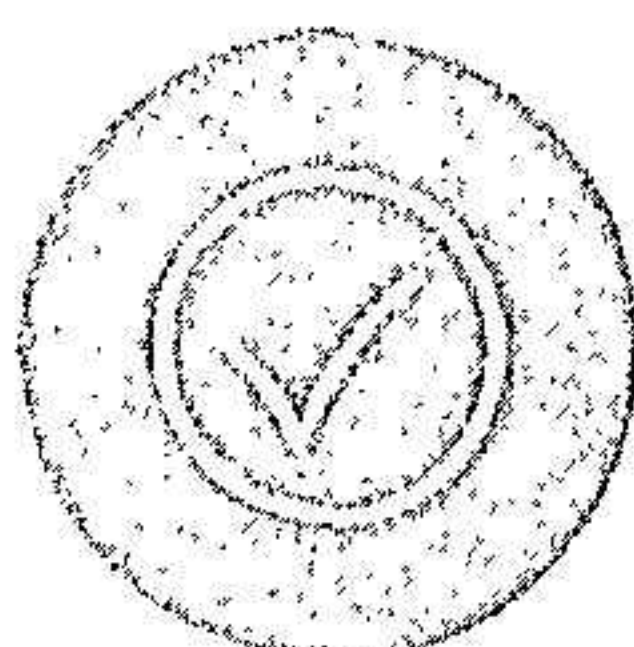
Cecilia Kvist

**Personnummer**

XXXXXXXXXXXX

**Tidpunkt**

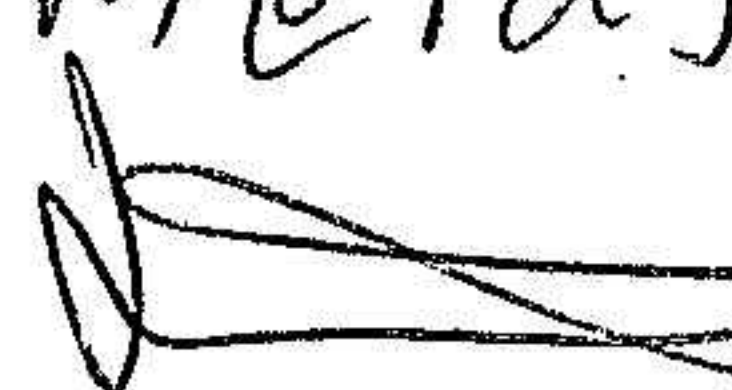
2023-03-31 04:38:35



Detta verifikat är utfärdat av ChamberSign Sverige AB. Det är en bekräftelse på att ovanstående dokument är signerat med en juridiskt hållbar signatur.

Du har tillgång till originalet om du öppnar detta dokument i Adobe Reader eller annat program som hanterar pdf:er och stöder bilagor. Då kan du kontrollera att checksumman för originalet stämmer med den checksumma som anges i verifikationen.

Läs mer om juridiskt hållbara signaturer på [csign.se](https://www.csign.se).

Vidi meras  
C.K. 

## Granskningsrapport

Till årsstämman i **Lidingö Bostäder Aktiefbolag**

Organisationsnummer 559103-5802

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

Granskningen har utförts enligt aktiefbolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsen eller verkställande direktören.

Lidingö i april 2023

Terje Carlsson

Göran Ringblom

Av kommunfullmäktige i Lidingö stad utsedda lekmannarevisorer

Granskningsrapporten är inte undertecknad, men har godkänts via E-post

Vidimeras  
C.K. 