

**LIDINGÖ STADS FASTIGHETS AB**

**559103-5752**

Ref: LSF23:7

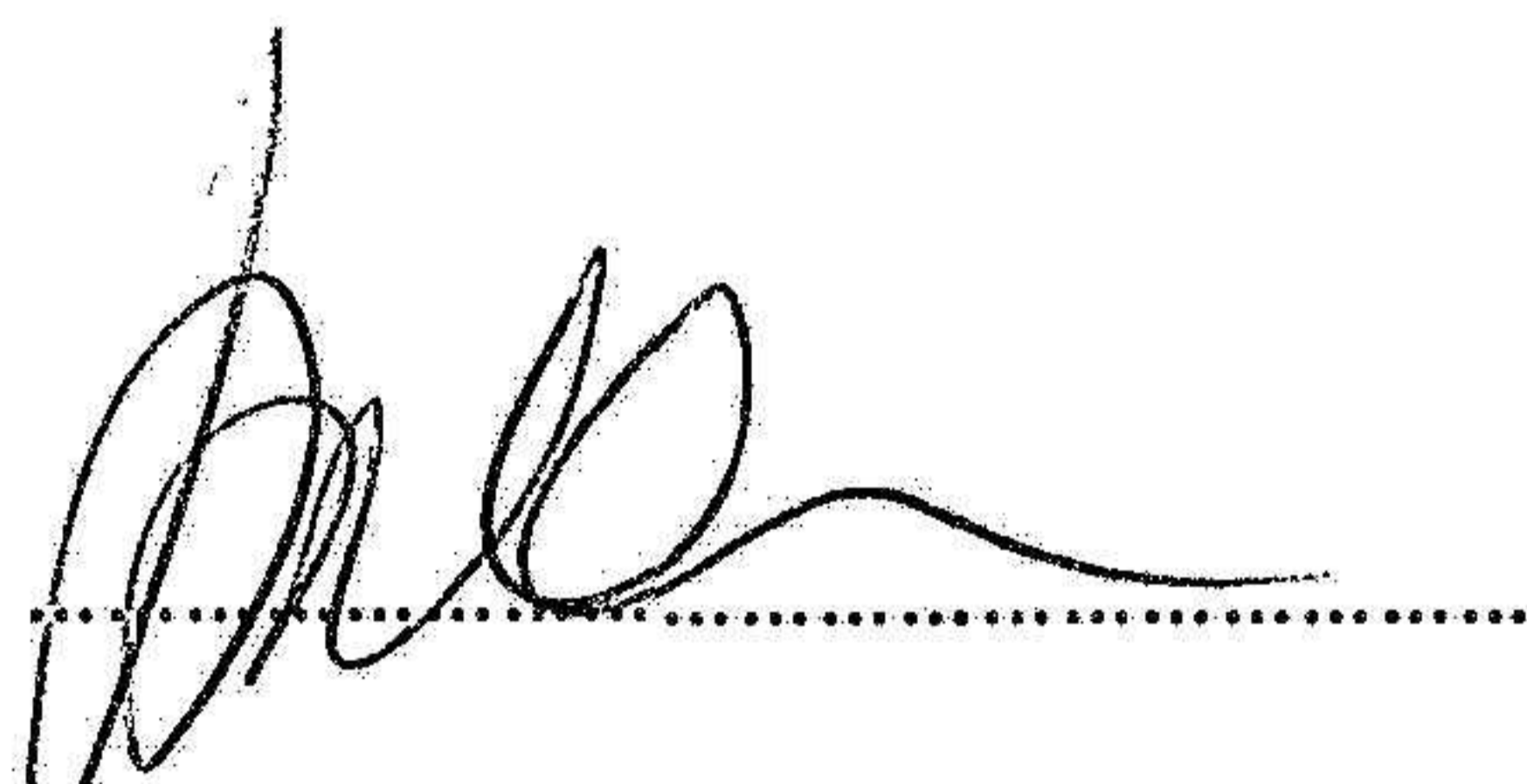
**Årsredovisning 2022**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Lidingö stads fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 10 maj 2023. Årsstämman beslöt att 0 kronor utdelas till aktieägaren, utan hela summan balanseras i ny räkning.

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

Lidingö, 16 maj 2023



Sabella Andersson  
**Verkställande direktör**

POSTADRESS

Lidingö stads fastighets AB  
181 82 Lidingö

E-POST

info.lsf@lidingo.se

TELEFON

08-731 49 00

ORG.NR



559103-5752

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Lidingö Stads Fastighets Aktiebolag**  
Org nr 559103-5752

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning - koncern	12
Balansräkning - koncern	13-14
Kassaflödesanalys - koncern	15
Resultaträkning - moderföretag	16
Balansräkning - moderföretag	17-18
Kassaflödesanalys - moderföretag	19
Noter	20-27
Underskrifter	28

Vidimeras  
C.K.   


Styrelsen och verkställande direktören för Lidingö Stads Fastighets Aktiebolag (LSF), 559103-5752, med säte på Lidingö, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Moderföretag*

### STYRELSE, VD OCH REVISORER

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

#### **Ledamöter**

Anna-Britta Bergman (M) ordf  
Göran Grahn (LP) v ordf  
Eva Larsson (S)  
Patrik Winqvist (M)  
Gabor Sebastiani (C)  
Nancy Mattsson (L)

#### **Suppleanter**

Pär-Anders Pehrson (M)  
Ulf Cederin (LP)  
Jarmo Kukka (MP) entledigad 29 mars 2022, ny suppleant Erik Wallin (MP) från 29 mars 2022  
Christer Serenhov (M)  
Filip Svartengren (C)  
Kjell Lindgren (KD)

**Styrelsens beredning** består av Anna-Britta Bergman (M), Göran Grahn (LP), Nancy Mattsson (L) och Eva Larsson (S).

**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)

Vidimeras  
C.K.  SB 

## AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Moderbolagets aktiekapital uppgår till 4 000 000 kronor fördelat på 4 000 aktier à 1 000 kronor. Samtliga aktier ägs av Lidingö stad.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Lidingö stads fastighets AB (LSF) äger inga fastigheter utan endast aktier i de olika dotterbolagen, som i sin tur äger fastigheterna. Verksamheterna i bolagen startade den 29 mars 2017 som en följd av Lidingöhem AB:s omstrukturering. LSF är moderbolag för sex dotterbolag:

- Lidingö Bostäder AB
- Lidingö Eklövet 1 AB
- Lidingö Frej AB
- Lidingö Kroken 6 AB
- Lidingö Vaktmästaren 8 AB
- Stormbrottet AB

LSF ska, enligt bolagsordningen och ägardirektivet, ha en sammanhållande funktion samt ansvara för styrning, kontroll och uppföljning samt löpande översyn över dotterbolagens verksamheter. Dotterbolagens ändamål för verksamheten är att äga, förvalta, utveckla, sälja och förvärva fastigheter samt hyra ut bostäder och lokaler, förråd och parkeringsplatser. Verksamheten är förenlig med syftet att främja Lidingö stads bostadspolitiska mål, långsiktiga samhällsutveckling och värdetillväxt. Verksamheterna i LSF-koncernen ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Lidingö stads kompetens och med iakttagande av lokaliseringsprincipen.

LSF:s dotterbolag äger och förvaltar tillsammans 441 bostäder och 57 lokaler med en totalyta (BTA) om cirka 36 700 kvadratmeter. Dessutom finns drygt 300 parkerings- och garageplatser.

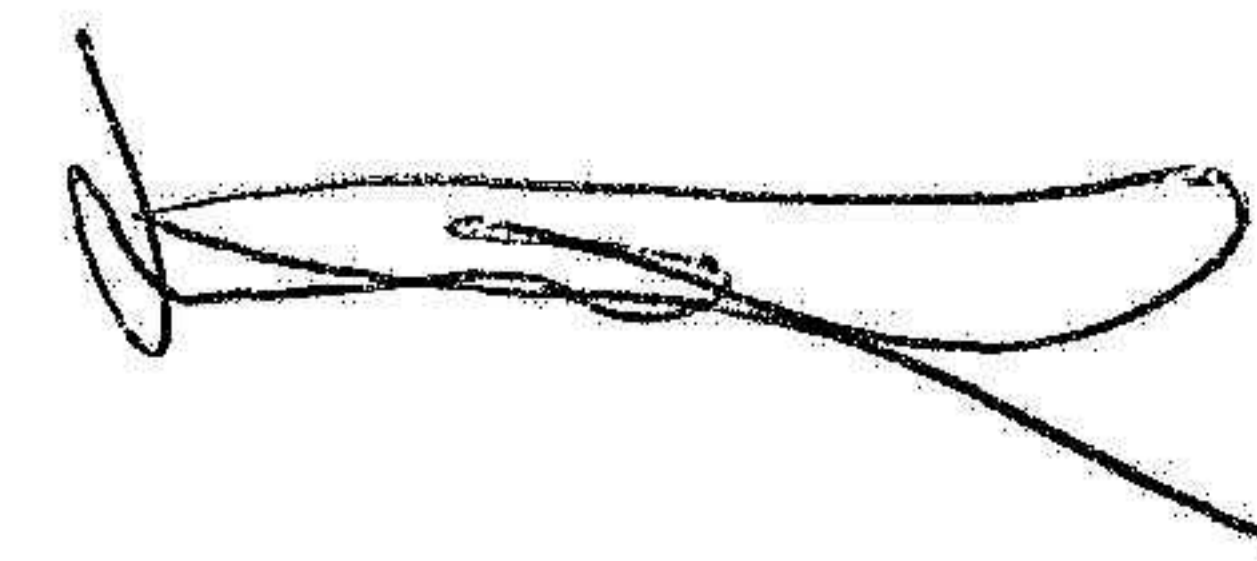
Taxeringsvärden, enligt senaste taxering uppgår till 626 miljoner kronor.  
Marknadsvärden, enligt värdering 2022, uppgår till 1 075 miljoner kronor.

Alla dotterbolagen i LSF är anslutna till Fastighetsägarna Stockholm samt i Husbyggnadsvaror HBV Förening genom LSF. År 2018 övertog LSF medlemskapet från Lidingöhem AB till fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation FASTIGO.

## ADMINISTRATION - PERSONAL

LSF:s VD lämnade sitt uppdrag våren 2022 på egen begäran. I avvaktan på att den nya fastighetschefen tillika tilltänkta VD, skulle tillträda på teknik- och fastighetsförvaltningen (tff) Lidingö stad, utsågs en tillförordnad VD på ett extrainkallat styrelsemöte i april. På ordinarie styrelsemöte i juni utsågs sedan den nya fastighetschefen till VD för LSF och dess dotterbolag. Samtliga VD-tjänster har hyrts eller hyrs in från tff. Ersättning till styrelsen har utbetalats.

Den tekniska driften av dotterbolagens fastigheter köps från Lidingö stad samt av ramavtalsentreprenörer, men samordnas av LSF. Även den operativa administrativa förvaltningen samordnas av LSF men har skötts av inhyrd personal bland annat från tff och branschbolag.

Vidimeras  
C.K.  sb  
YA

## NYBYGGNAD - OMBYGGNAD - RENOVERING - UNDERHÅLL

### *Fastigheter generellt*

- Inre underhåll av lägenheter sker enligt underhållsplan.
- Konsult har upphandlats inför förhandlingar för att justera hyrorna i samtliga fastigheter.
- Arkivprojektets första etapp genomfördes hösten 2022 och omfattade grundlig genomgång, gallring samt leverans av främst Lidingöhems handlingar och ritningar till Lidingö stadsarkiv. Det som återstår i etapp två är att gå igenom ritningar och skanna de som inte finns skannade, vilket är planerat att genomföras under 2023.

### *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. Bygglovsansökan 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.

### *Lidingö Eklövet 1 AB*

- En anbudstävling pågick mellan mitten på mars till mitten på maj 2022 inför försäljning av fastigheten. Anbudstävlingen avbröts i november 2022 med anledning av att anbuden inte uppfyllde stadens krav.
- Fastigheten blev färdigavskriven under våren 2022, vilket påverkar resultatet positivt.
- Detaljplanearbetet har fortsatt under 2022 varför inga större arbeten är inplanerade. Detta arbete kommer att pågå även under kommande år.
- Arbetet pågår med att minimera vakansgraden och hyresförluster bland annat genom att hyra ut lokalerna med korttidskontrakt under tiden för detaljplanearbetet.

### *Lidingö Frej AB (Frej 9 & 14)*

- Fastigheterna är i behov av renovering.
- Frej 9 – Mot slutet på året skrevs avtal från 1 februari 2023 med ny omsorgs- och socialförvaltningen som kommer att nyttja entréplanet för daglig verksamhet. Verksamhetsanpassningar påbörjades under senhösten och slutföras i början på 2023.
- Frej 14 – Framtagande av ritningar fortsätter inför bygglovsansökan för renovering och ombyggnation av lokal till 6 lägenheter. Beslut har ännu ej fattats om igångsättande av projektet.

Ri dim eras  
C. K.  

### **Lidingö Kroken 6 AB**

- Endast löpande underhåll har utförts då inga större arbeten har varit inplanerade.
- En hyresgäst sade upp en lokal med utflyttning 31 december 2022. Lokalen kommer att marknadsföras enligt fastställda rutiner och annonseras på öppna marknaden.

### **Lidingö Vaktmästaren 8 AB**

- Det pågår en diskussion om eventuellt framtagande av en ny detaljplan för fastigheterna Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9 (ägs av staden). Fastigheternas lämplighet för LSS-boende utreds.
- Hyresförhandling har pågått med en av hyresgästerna och överenskommelse nåddes i slutet på 2022. Nytt avtal är framtaget, vilket kommer att skrivas på första kvartalet 2023.
- Den tomställda förskolelokalen hyrs av staden till och med den 31 mars 2023, men nyttjas inte för tillfället. Utredning pågår inför framtida nyttjande.

### **Stormbrottet AB (Stormen 4, 5 & 6 samt Stenbrottet 6 och Lugnet 9)**

- Stormen 5 – Renovering av tvättstuga genomfördes i samband med felavhjälpande åtgärder av huvudavloppsstammen ut i gatan.
- Inga övriga större arbeten har utförts under 2022.

## **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. Ett par av LSF:s lokaler hyrdes ut till staden för att kunna ta emot flyktingar från kriget.

Dessutom leder den höga inflationen till ökade kostnader för koncernen.

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.

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

Arbete har pågått med att implementera det nya fastighetssystemet, vilket planeras att vara helt slutfört till strax efter årsskiftet 2023. Dessutom pågår implementeringen av det nya ekonomisystemet, som är samma som staden har. Detta ska också vara färdigt under 2023.

ridimeras  
C.K.  

Styrelsebeslut fattades under hösten att LSF kan nyttja stadens upphandlade avtal där det är möjligt.

## MILJÖ

Lidingö stads fastighets AB och dess dotterbolag ska följa Lidingö stads riktlinjer. I enlighet med detta görs följande åtgärder 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 stads fastighets AB:s dotterbolag äger och förvaltar oförändrat tillsammans totalt 441 bostäder och 57 lokaler. Utöver detta finns cirka 300 parkerings- och garageplatser.

Hyresintäkterna (netto) uppgick till 47 581 tkr (45 194 tkr).

Hyresbortfallet uppgick till -1 627 tkr (-3 507 tkr), vilket utgjorde 3,3 procent (utgjorde 7,2 procent) av de totala hyresintäkterna. Bortfallet avser bland annat intäktsbortfall för tomställda lokaler samt lägenheter i avvaktan på renovering. Vakansgraden avseende bostäder uppgick till 0 procent (1 procent) och för lokaler 0,1 procent (15 procent). I vakansgraden ingår inte renoverings-, om- och nybyggnadsobjekt samt Eklövets lokaler.

### 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

Försäkringsbolaget är SRF sedan den 1 januari 2016, vilket är samma som för Lidingö stad. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Vidare ingår VD-, styrelse- och företagsförsäkringar.

Lidingö stads  
C. K.

C. K.

SB 112

## MÅL

LSF ska förutom ägardirektiv och bolagsordning, följa stadens övriga direktiv, policyer och riktlinjer där vision och mål utgör de politiska grundpelarna som visar i vilken riktning hela Lidingö stadskoncernen ska ta.

Visionen är nedbruten till tre av politiken beslutade inriktningsmål som omfattar både kärnverksamheten, ekonomisk hushållning och samhällsutvecklingen:

1. Starka verksamheter med valfrihet och goda villkor för Lidingöborna.
2. Hållbar ekonomi och effektiv styrning
3. Ett lyssnande ledarskap som möter Lidingöbornas behov.

Inriktningsmålen är i sin tur nedbrutna till verksamhetsområdesmål som i sin tur ska brytas ner till styrelsens eller nämndens verksamhetsmål och beslutas i respektive styrelse eller nämnd.

LSF har brutit ner två av inriktningsmålen och tre av verksamhetsområdesmålen och anpassat dessa efter koncernens verksamhet. Dessutom har mätbara indikatorer tagits fram som ska följas upp i delårsrapport och årsredovisning.



### ***Inriktningsmål 2 - Hållbar ekonomi och effektiv styrning***

#### ***Verksamhetsområdesmål 2.1 - Verksamheterna bedrivs med hög kostnadseffektivitet***

För att bevara fastigheternas värde och inte hamna med en underhållsskuld, är det viktigt att de underhålls enligt de framtagna underhållsplanerna.

För att tydliggöra avkastningskravet används nyckeltalet direktavkastningen, enligt definitionen: Direktavkastning = driftnetto dividerat med marknadsvärde, där driftnetto = hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader. Om marknadsvärde inte går att få fram används istället anskaffningsvärde plus gjorda investeringar. Hyresintäkter består av bashyra enligt avtal plus samtliga tillägg såsom el, värme, fastighetsskatt och hyresanpassningar. Drift- och underhållskostnader består exempelvis av el, värme och underhåll.

LSF:s verksamhetsmål	Indikatorer	Senaste utfall	Måltal 2022	Måltal 2023	Måltal 2024
2.1.1 Underhåll och förbättring av befintliga fastigheter	2.1.1.1 Andel utförda planerade underhållsinsatser i fastigheter jämfört med budgeterade, uppgår till	88%	70%	100%	100%
	2.1.1.2 Direktavkastningskrav för LSF:s bestånd (driftnetto/marknadsvärde)	2,2%	minst 1,1 %	minst 1,5 %	minst 1,6 %
	2.1.1.3 Driftkostnadsutfall jämfört med budget avviker med	-9 %	mindre än +/- 5 %	mindre än +/-5 %	mindre än +/-5 %

ri di mer as  
C.K.  

**Inriktningsmål 2 - Hållbar ekonomi och effektiv styrning**

**Verksamhetsområdesmål 2.2 – Stadens processer är effektiva och klarar bra service till låga kostnader**

Staden ställer krav på att hela Lidingö stad-koncernen ska ha effektiva processer. Inom LSF finns ett behov av ett utvecklingsarbete som avser bolagets arbetsprocesser, där syftet är ökad tydlighet, ett enhetligt och effektivare arbetssätt samt ökad ekonomisk styrning. Genomgång av arbetsprocesser sker varje år för att uppnå ständiga förbättringar. Bolagets processer för kärnverksamheten ska vara desamma som för staden.

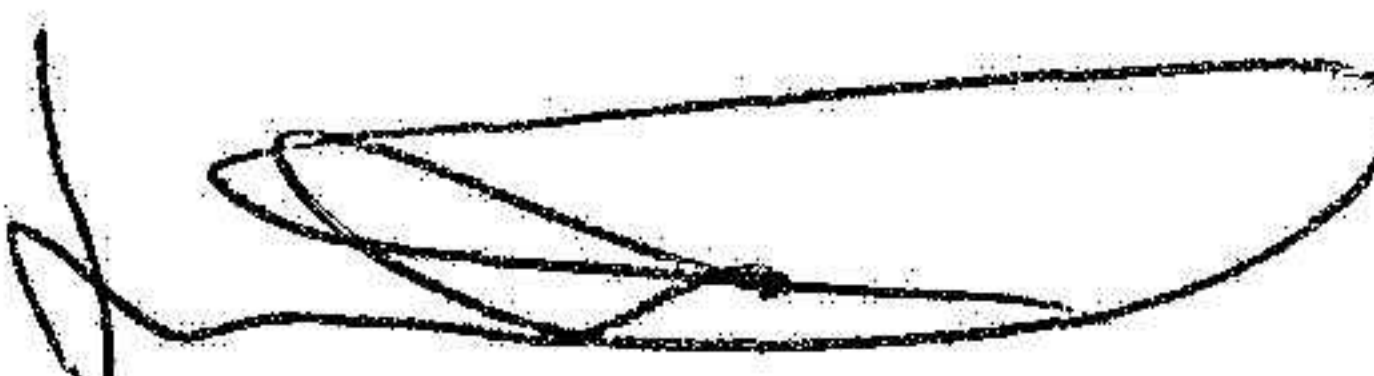
LSF:s verksamhetsmål	Indikatorer	Senaste utfall	Måltal 2022	Måltal 2023	Måltal 2024
2.2.1 Vakansgraden minskar i LSF:s fastigheter	2.2.1.1 Vakansgrad av outhyrda bostäder ska vara max	0 %	1 %	1 %	1 %
	2.2.1.2 Vakansgrad av outhyrda lokaler, exklusive renoverings-, om- och nybyggnadsobjekt ska vara max	0,1 %	5 %	5 %	5 %
2.2.2 Effektivisering av verksamhetsprocesser	2.2.2.1 Genomgång av arbetsprocesser varje år för att uppnå ständiga förbättringar	90%	100 %	100 %	100 %

**Inriktningsmål 3 - Ett lyssnande ledarskap som möter Lidingöbornas behov**

**Verksamhetsområdesmål 3.1 – Lidingöborna trivs med att leva och bo i staden**

LSF berörs av en del mål i stadens Miljöprogram 2021-2030 vilka också kan påverka hyresgästernas vardag och vara en förutsättning för att de ska trivas i staden.

LSF:s verksamhetsmål	Indikatorer	Senaste utfall	Måltal 2022	Måltal 2023	Måltal 2024
3.1.1 LSF har en liten miljöpåverkan och ger sina hyresgäster förutsättningar för kloka miljöval	3.1.1.1 Andel hushåll som har möjlighet att sortera ut matavfall ska öka till	55 %	65 %	90 %	100 %
	3.1.1.2 Minska energiförbrukningen i LSF:s fastigheter	Ej mätbart	minska med 3,3 %	minska med 3,3 %	minska med 3,3%

Vidimeras  
C.K. 

SD 

## EKONOMI

Intäkterna består främst av hyresintäkter. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av 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

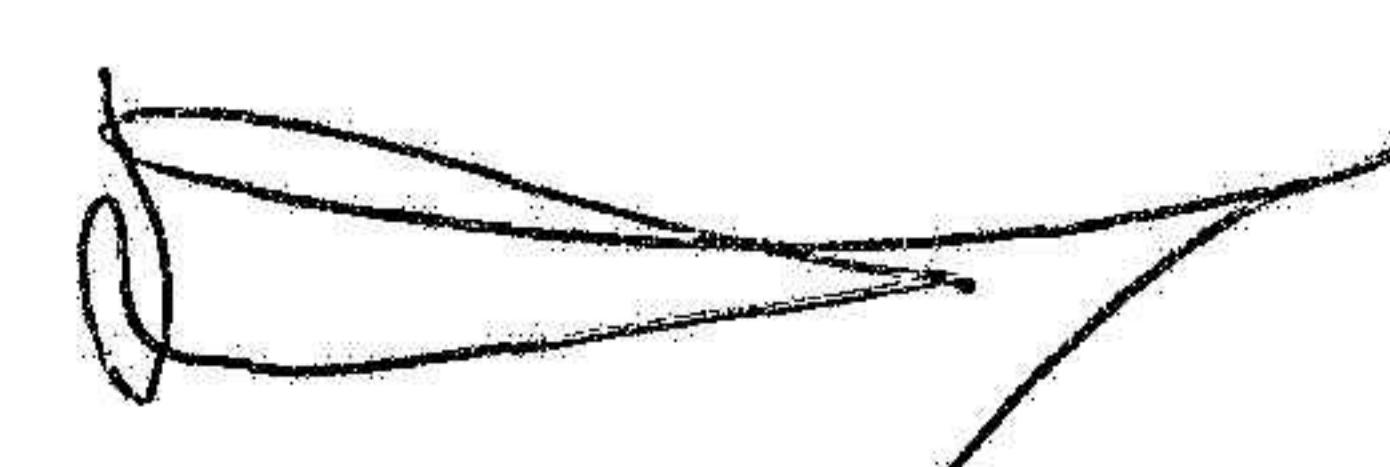
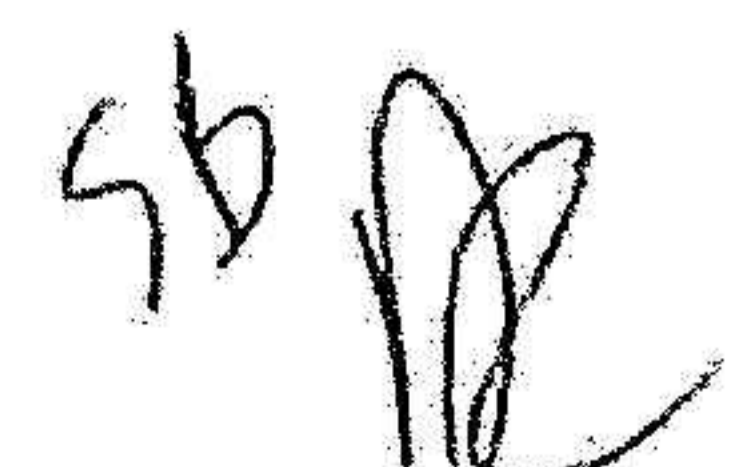
Intäkter samt uppdelning av fastighets- och övriga externa kostnader för de uthyrningsbara bostads- och lokalytorna framgår av nedanstående sammanställning:

	<i>Utfall</i>	<i>Kr/kvm/år</i>	<i>Utfall</i>	<i>Kr/kvm/år</i>
	<i>2022</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2021</i>
<b>Hyresintäkter (netto)</b>	<b>47 581</b>	<b>1 297</b>	<b>45 194</b>	<b>1 231</b>
Felavhjälpande underhåll	2 328	63	2 326	63
Planerat underhåll	3 074	84	756	21
Förvaltning, fastighetsskötare	3 588	98	5 271	144
Taxebundna kostnader	4 215	115	4 335	118
Uppvärmning	5 612	153	5 777	157
Driftkostnader	2 736	75	3 237	88
Fastighetsskatt	1 405	38	1 391	38
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>22 959</b>	<b>626</b>	<b>23 092</b>	<b>629</b>
Central administration	7 769	212	6 435	175
<b>Summa kostnader</b>	<b>30 727</b>	<b>837</b>	<b>29 806</b>	<b>812</b>

### Ränteintäkter - räntekostnader

Moderbolaget LSF AB har inga externa lån. Fastigheterna inom LSF-koncernen är inte heller externt belånade och har således inte belastats med räntekostnader för detta. Däremot har LSF en skuld samt räntekostnader mot Lidingö stad med anledning av omstruktureringen 2017 då bolagen med fastigheterna i köptes från Lidingöhem.

Moderbolaget LSF AB har inga externa finansiella intäkter, däremot finns ränteintäkter från dotterbolagen.

Vidimeras  
C.K.  SB 

## 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 flyktningtillströmningen kommer att se ut och huruvida det kommer att påverka eventuellt 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 företagets verksamhet, resultat och ställning

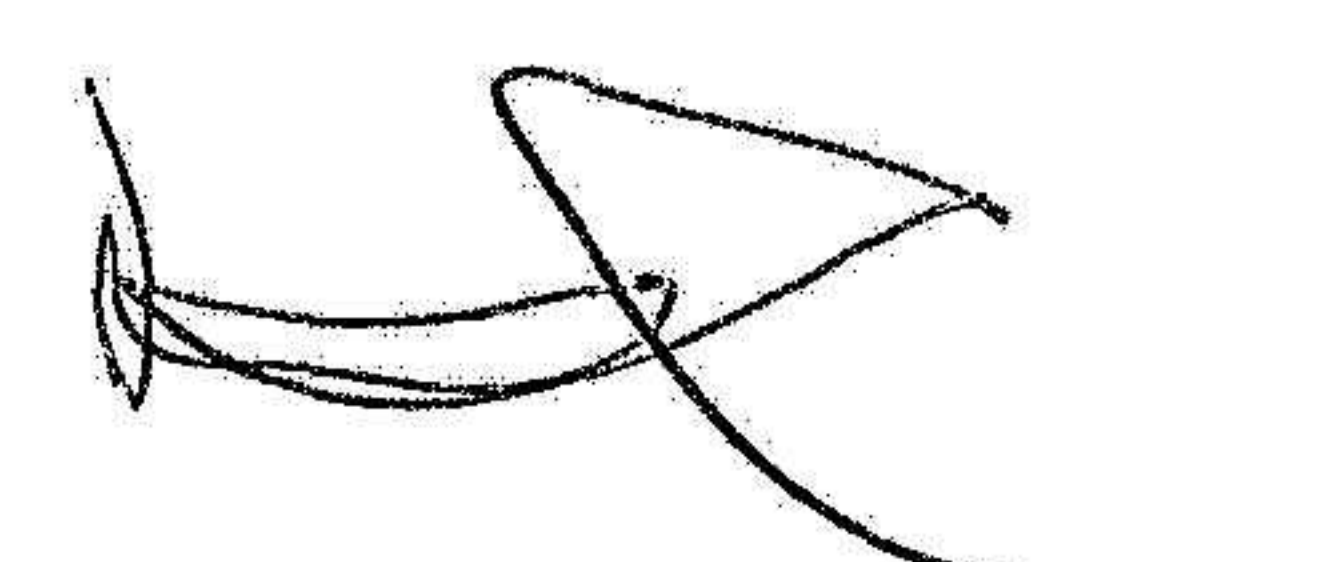

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	47 581	45 194	46 046	47 020	46 881
Resultat efter finansiella poster	-2 509	-5 651	-4 431	-5 421	-6 721
Balansomslutning	850 867	857 855	865 165	873 154	881 637
Soliditet (%)	0,3	0,7	1,3	1,9	2,5

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 466	11 240	11 611	10 469	10 371
Resultat efter finansiella poster	-526	-660	-665	-668	-641
Balansomslutning	812 658	814 917	813 471	813 852	811 706
Soliditet (%)	4,3	4,3	4,3	3,8	3,8

\*För definitioner av nyckeltal, se Not 16 Nyckeltalsdefinitioner.

Vidimeras  
C.K.  

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 000	7 523	-5 786	5 737
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-5 786	5 786	0
Årets resultat			-3 210	-3 210
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000</b>	<b>1 737</b>	<b>-3 210</b>	<b>2 527</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 000	30 951	-1	34 950
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-1	1	0
Årets resultat			-17	-17
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000</b>	<b>30 950</b>	<b>-17</b>	<b>34 933</b>

### Förslag till vinstdisposition

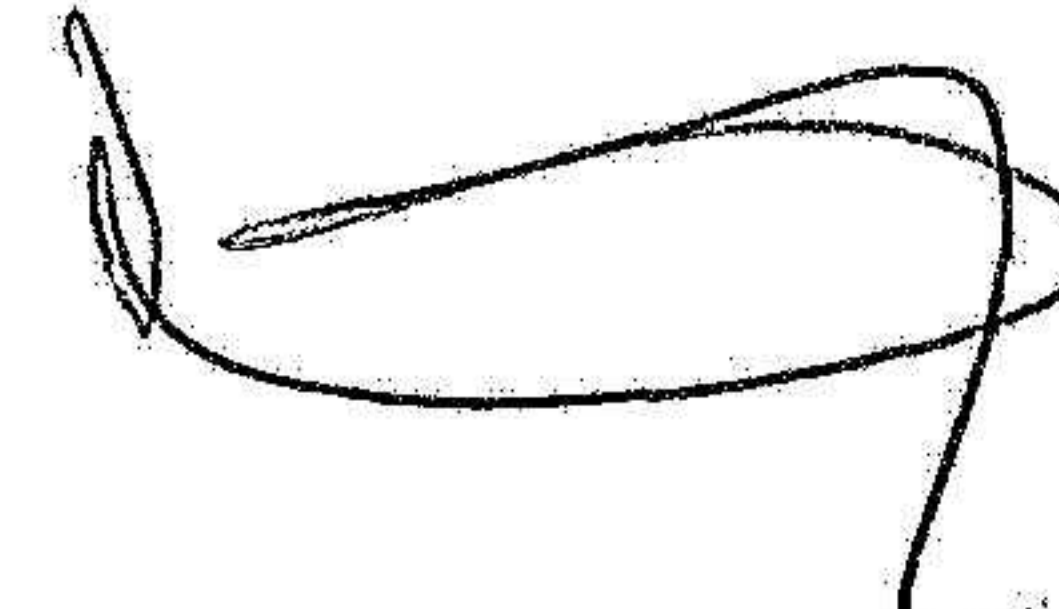
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 950 116
årets förlust	-16 574
	<b>30 933 542</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	30 933 542
---	------------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Ägaren, Lidingö stad, föreslås att inte erhålla utdelning för 2022 med anledningen av att dessa medel återinvesteras i verksamheten.

Vidimeras  
C.K. 

SB  


## 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.
- En för staden övergripande lokalförsörjningsplan håller på att tas fram som är baserad på förvaltningarnas respektive lokalbehovsplaner. Dessa är också under framtagande och ska beslutas i respektive nämnd innan den övergripande lokalförsörjningsplanen beslutas av kommunstyrelsen.
- Stort fokus kommer att vara på att kartlägga och modellera processer i fastighetsverksamheten för ett gemensamt arbetssätt och för att kunna utveckla verksamheten.
- Arkivprojektet planeras att fortsätt under 2023 med etapp två med förbehåll att det finns tillräckligt med personella resurser.
- Ett funktionshinderpolitiskt program beslutades sent 2021, vilket kan innebära kostnader framgent för tillgänglighetsanpassningar i fastighetsbeståndet.

### *Nya IT-system*

Både implementeringen av det nya fastighetssystemet och det nya ekonomisystemet beräknas vara slutfört första kvartalet 2023. Detta kommer att underlätta styrning och uppföljning av hela fastighetsverksamheten.

### *Vakanser/hyresförluster*

Arbetet fortsätter med att minimera vakansgraden och hyresförluster i lokaler, bland annat genom korttidskontrakt.

### *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.

### *Eklövet 1 AB*

- Staden fortsätter med detaljplanearbetet 2023.

### *Lidingö Frej AB (Frej 9 & 14)*

- Fastigheterna är i behov av renovering. Beslut har ännu ej fattats angående renovering och ombyggnation av lokal till 6 lägenheter.

### *Lidingö Kroken 6 AB*

- Inga större arbeten planeras under 2023.

### *Lidingö Vaktmästaren 8 AB*


- Kontraktet med staden avseende lokalen om 1 000 kvadratmeter upphör sista mars 2023. Lokalen ingår i dialogen avseende stadens framtida lokalförsörjningsplan, se högre upp på sidan.

### *Stormbrottet AB (Stormen 4, 5 & 6 samt Stenbrottet 6 och Lugnet 9)*

- Inga större arbeten planeras under 2023.

ridimer as

C. K. 




**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	47 581	45 194
Övriga rörelseintäkter		0	18
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>47 581</b>	<b>45 212</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-22 959	-23 093
Övriga externa kostnader	4	-7 767	-6 435
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-18 953	-20 543
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-49 681</b>	<b>-50 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 100</b>	<b>-4 858</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	376	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-785	-795
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-409</b>	<b>-5 651</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 509</b>	<b>-5 651</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 622	-2 306
Uppskjuten skatt		1 921	2 171
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 210</b>	<b>-5 786</b>

2023052200651

Vidimeras  
C.K. 




**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	774 180	789 684
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 865	6 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>781 045</b>	<b>795 694</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	3 596	3 048
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 596</b>	<b>3 048</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>784 641</b>	<b>798 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		162	120
Aktuella skattefordringar		245	0
Övriga fordringar		1 227	2 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87	790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 721</b>	<b>3 041</b>
Kassa och bank		64 505	56 071
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 226</b>	<b>59 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>850 867</b>	<b>857 855</b>

2023052200652

Ridimeras  
C.K. 




**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		4 000	4 000
Fria reserver		1 737	7 523
Årets resultat		-3 210	-5 786
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 527</b>	<b>5 737</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	61 327	62 700
<b>Summa avsättningar</b>		<b>61 327</b>	<b>62 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 659	3 093
Aktuella skatteskulder		0	1 201
Övriga skulder		775 782	778 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 572	6 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>787 013</b>	<b>789 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>850 867</b>	<b>857 855</b>

2023052200653

Vidimeras  
C.K. 



**Koncernens**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 509	-5 651
Avskrivningar	5	18 953	20 543
Betald skatt		-2 621	-2 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 823</b>	<b>12 586</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 320	-940
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 405	-46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 738</b>	<b>11 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9,11	-4 304	-9 807
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 304</b>	<b>-9 807</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 434</b>	<b>1 793</b>
Likvida medel vid årets början		56 071	54 278
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>64 505</b>	<b>56 071</b>

2023052200654

Vidi meras  
C.K. 

SB


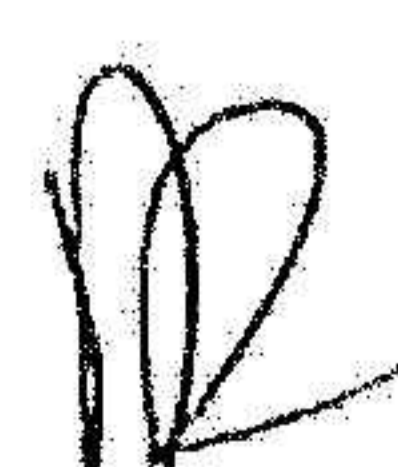


**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		9 466	11 240
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>9 466</b>	<b>11 240</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 019	-5 889
Övriga externa kostnader		-4 050	-3 580
Lönekostnader		-462	-1 843
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 532</b>	<b>-11 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-66</b>	<b>-72</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	315	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-775	-775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-526</b>	<b>-660</b>
Mottaget koncernbidrag		510	660
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17</b>	<b>-1</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17</b>	<b>-1</b>

2023052200655

Vidimeras  
C.K.  <sup>SB</sup> 

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

0                      0  
0                      0

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

13, 15                      571 479                      571 479

**Summa anläggningstillgångar**

**571 479                      571 479**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0                      0

Fordringar hos koncernföretag

219 671                      216 825

Övriga fordringar

193                      155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87                      790

**Summa kortfristiga fordringar**

**219 951                      217 770**

*Kassa och bank*

21 228                      25 667

**Summa omsättningstillgångar**

**241 179                      243 438**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**812 658                      814 917**

2023052200656

Vidimeras  
C.K. 

SB 

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

4 000

4 000

**Summa bundet eget kapital**

**4 000**

**4 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

30 950

30 951

Årets resultat

-17

-1

**Summa fritt eget kapital**

**30 934**

**30 950**

**Summa eget kapital**

**34 934**

**34 950**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

574

204

Övriga skulder

775 556

778 253

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 595

1 510

**Summa kortfristiga skulder**


**777 725**

**779 967**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**812 658**

**814 917**

Vidimeras  
C.K. 



**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

Tkr

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster                      -526                      -660

Betald skatt                      0                      0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital                      -526                      -660**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                      -2 181                      16

Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                      -2 242                      1 447

**Kassaflöde från den löpande verksamheten                      -4 423                      1 463**

**Investeringsverksamheten**

Lämnade aktieägartillskott                      0                      0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten                      0                      0**

**Finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott                      0                      0

Mottagna/ lämnade koncernbidrag                      510                      660

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten                      510                      660**

**Årets kassaflöde                      -4 439                      1 463**

Likvida medel vid årets början                      25 667                      24 204

**Likvida medel vid årets slut                      21 228                      25 667**

2023052200658

vidimeras  
C.K.

SB

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Bolagets säte

Bolaget Lidingö Stads Fastighets AB bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte på Lidingö

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till 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.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller rörelsekostnad.

#### 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. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat

#### Avskrivningar

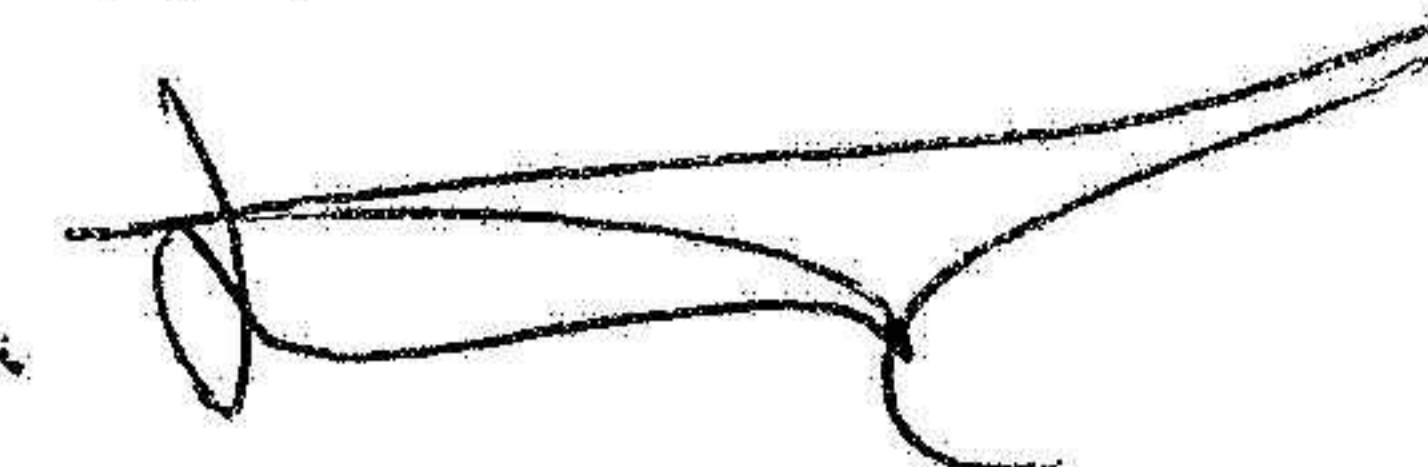
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod.

Avskrivningen påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Innehavet av mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Frånsteg har gjorts från uppdelningen nedan vid individuella bedömningar; Fastigheten Eklövet 1 skrivs av på 5 år baserat på bedömt värde av byggnaden.

Vidimeras

C.K. 



Följande huvudgrupper av komponenter ligger till grund för avskrivning av byggnader

	År
Stomme	60
Tak, fönster, fasader, balkong	50
VVS, bygg, elinstallation	40
Markanläggning	30
Tekniska installationer	20
Badrum inklusive porslin	30
Kök	30
Ytskicksrenovering 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 skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

### 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.

Vidimeras  
C. K.  

### **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.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra eget kapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

## **Koncernredovisning**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag**

Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade internvinster har i koncernen eliminerats i sin helhet.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### **Anteciperad utdelning**

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vidimeras

C.K. 

SB 

**Not 2 Hyresintäkter  
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Specifikation hyresintäkter</b>		
Bostäder	34 444	33 673
Lokaler	13 364	13 439
Garage- / P-platser	925	902
Tillval	249	356
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>48 982</b>	<b>48 370</b>
<b>Specifikation hyresbortfall</b>		
Outhyrt bostäder	-221	-548
Outhyrt lokaler	-1 160	-2 679
Outhyrt Garage- / P-platser	-228	-169
Men i nyttjanderätt	-19	-111
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 627</b>	<b>-3 507</b>
<b>Specifikation debiterade media</b>		
Debiterad värme	213	314
Debiterad el	12	17
<b>Summa debiterade media</b>	<b>225</b>	<b>331</b>
<b>Summa</b>	<b>47 581</b>	<b>45 194</b>

**Not 3 Fastighetskostnader  
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Felavhjälpande underhåll	2 328	2 303
Planerat underhåll	3 074	779
Förvaltning, fastighetsskötare	3 588	5 225
Taxebundna kostnader	4 215	4 334
Uppvärmning	5 612	5 777
Driftkostnader	2 736	3 283
Fastighetsskatt	1 405	1 391
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>22 959</b>	<b>23 093</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader  
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Central administration	7 769	6 435
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>7 769</b>	<b>6 435</b>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar bokförda värden fastigheter	6 473	7 105

2023052200662

Vidimeras

C.K. 

SB 

Lidingö stads fastighets Aktiebolag  
Org.nr 559103-5752

24 (28)

Avskrivningar övervärden fastigheter	12 480	13 438
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>18 953</b>	<b>20 543</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	376	2
<b>Summa ränteintäkter koncern</b>	<b>376</b>	<b>2</b>

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	184	184
Ränteintäkter, övrigt	131	2
<b>Summa ränteintäkter moderföretag</b>	<b>315</b>	<b>186</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande poster

#### Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, övriga	786	795
<b>Summa räntekostnader koncern</b>	<b>786</b>	<b>795</b>

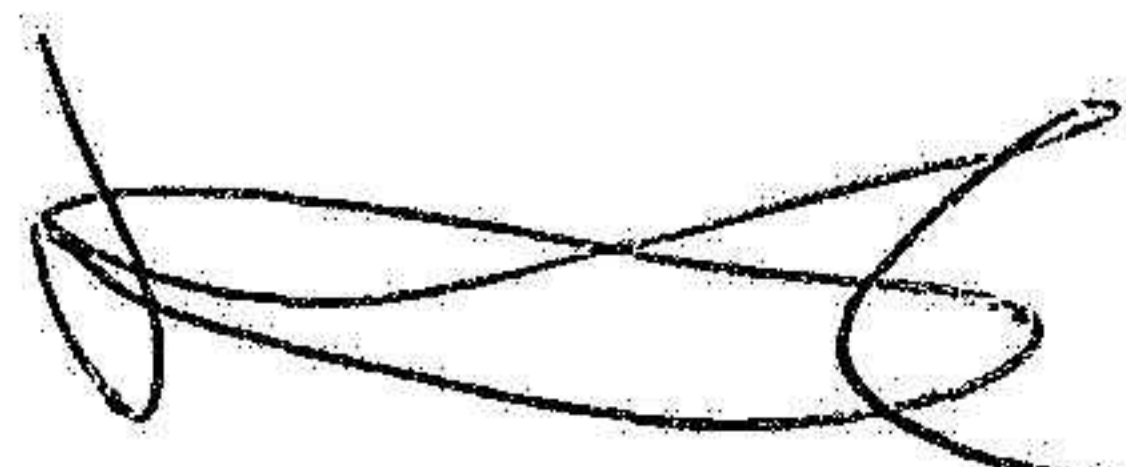

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	775	775
<b>Summa räntekostnader moderföretag</b>	<b>775</b>	<b>775</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

#### Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-2 622	-2 306
Uppskjuten skatt	1 921	2 171
<b>Summa skatt koncern</b>	<b>701</b>	<b>135</b>

2023052200663

vidimeras  
C.K.  

2023052200664

**Not 9 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	884 748	877 191
Inköp	3 449	7 557
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>888 197</b>	<b>884 748</b>
Ingående avskrivningar	-95 064	-74 521
Årets avskrivningar	-18 953	-20 543
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 017</b>	<b>-95 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>774 180</b>	<b>789 684</b>
Varav mark	303 095	303 095
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	774 180	789 684
Verkligt värde	1 075 000	908 000
Taxeringsvärden byggnader	325 073	271 843
Taxeringsvärden mark	300 987	237 510
<b>Summa taxeringsvärde koncern</b>	<b>626 000</b>	<b>509 353</b>

**Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**


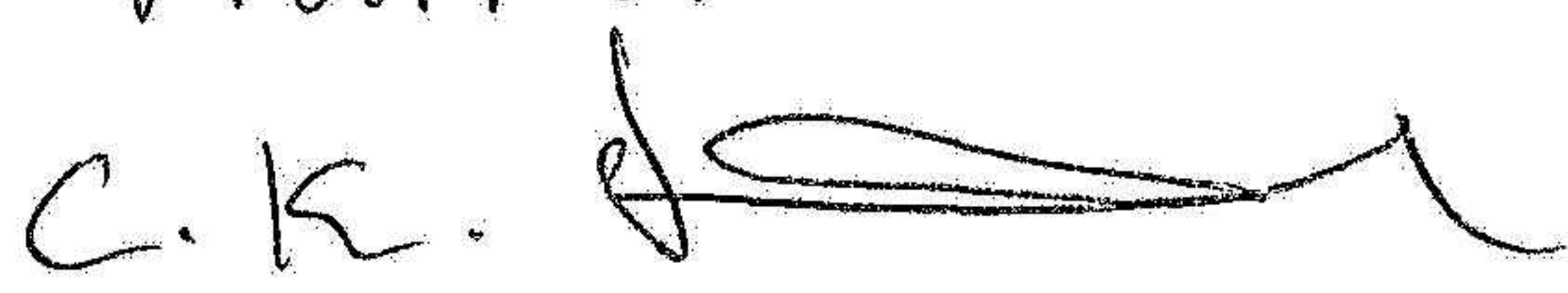
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skatt avskrivning byggnader	3 596		3 596
Skatt avskrivningar övervärde		-61 327	-61 327
<b>Summa</b>	<b>3 596</b>	<b>-61 327</b>	<b>-57 731</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skatt avskrivning byggnader	3 048		3 048
Skatt avskrivningar övervärde		-62 700	-62 700
<b>Summa</b>	<b>3 048</b>	<b>-62 700</b>	<b>-61 822</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skatt avskrivning byggnader	3 048	548	3 596
Skatt avskrivningar övervärde	-62 700	1 373	-61 327
<b>Summa</b>	<b>-61 822</b>	<b>1 921</b>	<b>-57 731</b>

  
 vidimeras  
 C.K. 

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 010	3 760
Inköp	855	2 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 865</b>	<b>6 010</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 865</b>	<b>6 010</b>

**Not 12 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	571 479	571 479
Förvärv	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>571 479</b>	<b>571 479</b>

**Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
Lidingö Bostäder Aktiebolag	100	331 786
Lidingö Kroken 6 Aktiebolag	100	36 660
Lidingö Vaktmästaren 8 Aktiebolag	100	30 286
Lidingö Eklövet 1 Aktiebolag	100	56 964
Lidingö Frej Aktiebolag	100	27 657
Stormbrottet Aktiebolag	100	88 126
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>		<b>571 479</b>

	Org.nr	Säte
Lidingö Bostäder Aktiebolag	559103-5802	Lidingö
Lidingö Kroken 6 Aktiebolag	559104-2352	Lidingö
Lidingö Vaktmästaren 8 Aktiebolag	559104-3145	Lidingö
Lidingö Eklövet 1 Aktiebolag	559104-3285	Lidingö
Lidingö Frej Aktiebolag	559104-2774	Lidingö
Stormbrottet Aktiebolag	559104-2576	Lidingö

Vidimeras  
C.K.

SB  
R

## Not 14 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser - koncernen

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Eventualförpliktelser	inga	inga

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	inga	inga
Eventualförpliktelser	inga	inga

## Not 15 Koncernuppgifter

### Moderbolaget

Bolaget är helägt dotterföretag till Lidingö Stad org nr 212000-0191 med säte på Lidingö.

Bolaget erhöll år 2018 ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 miljoner kronor, av totalt beviljat 90 miljoner kronor, att användas för extraordinära investeringsåtgärder.

## Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet:

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

Vidimeras  
C.K. J.   
SB 

## Underskrifter

Lidingö 8 mars 2023

Isabella Andersson  
Styrelseordförande och VD



Sofia Bergbom  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023  
KPMG AB

Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

Vidimeras  
C.K. 



# VERIFIKAT

2023052200669

## Signerat dokument

**Filnamn**

Arsredovisning 2022 Lidingö stads fastighets AB .pdf

**Filstorlek**

1161.92 kb

**Checksumma**

4AC3010A1F5047B04D695052B4E5AD393334169112B75B560C7F53F3DD10E4C1

## Underskrifter

**Namn**

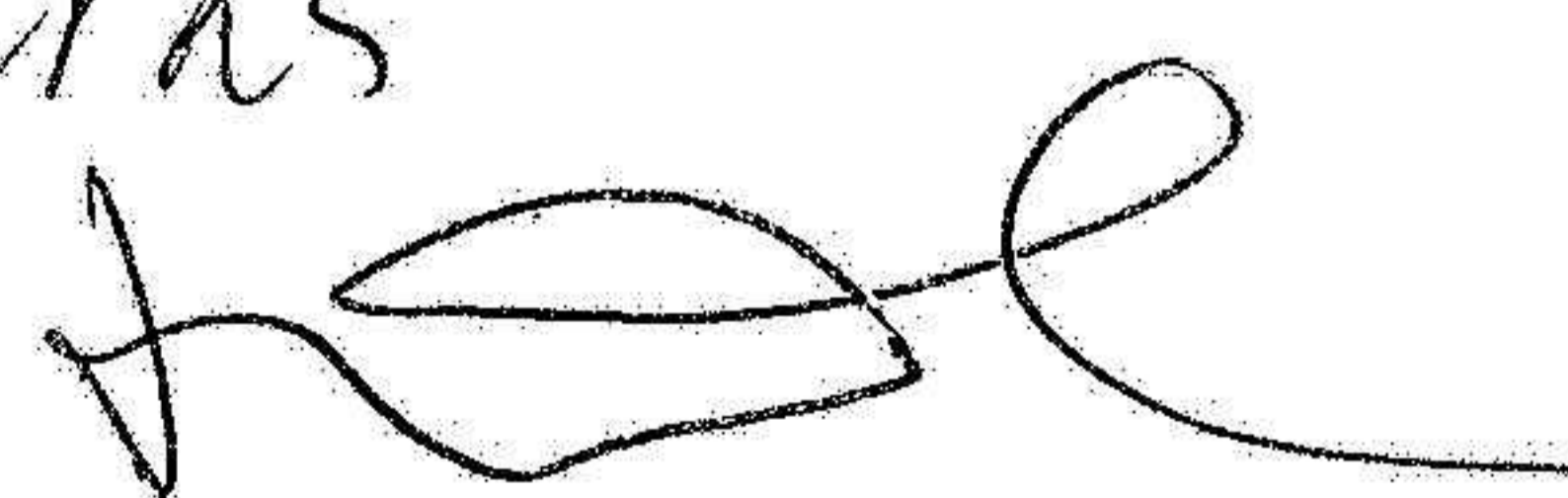
Cecilia Kvist

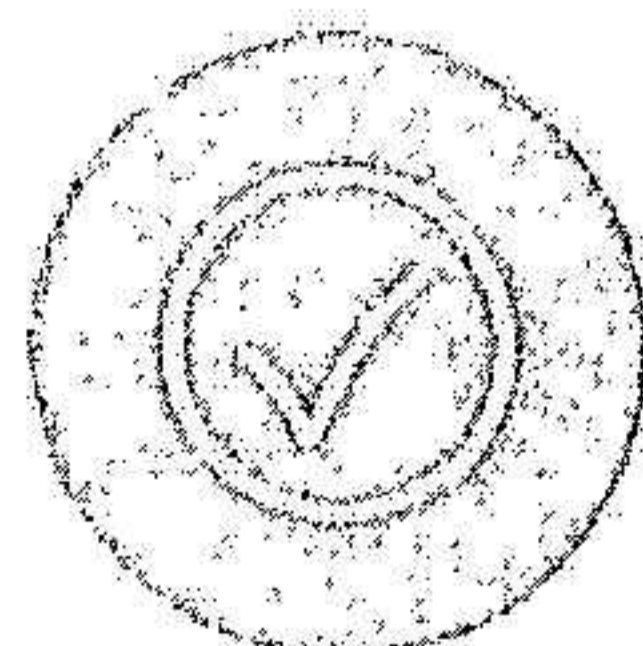
**Personnummer**

XXXXXXXXXXXX

**Tidpunkt**

2023-03-31 04:49:01

Vidimeras  
C.K. 



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).

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lidingö Stads Fastighets Aktieföretag, org. nr 559103-5752

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Lidingö Stads Fastighets Aktieföretag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 revisions sed 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 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 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, 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.

Vidimeras  
C.K. 

## 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 Lidingö Stads Fastighets 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 styrelseledamöterna 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.

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 styrelseledamöten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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

Vidimeras  
C.K.



## VERIFIKAT

20230522200672

## Filnamn

Revisionsberättelse ÅR 2022 Lidingö stads fastighets AB.pdf

## Filstorlek

122.19 kb

## Checksumma

BE8E976148C13EC4C3D6D6D56A48E45B54DAED1BF764D966DC66AC623CCDA9D0

## Namn

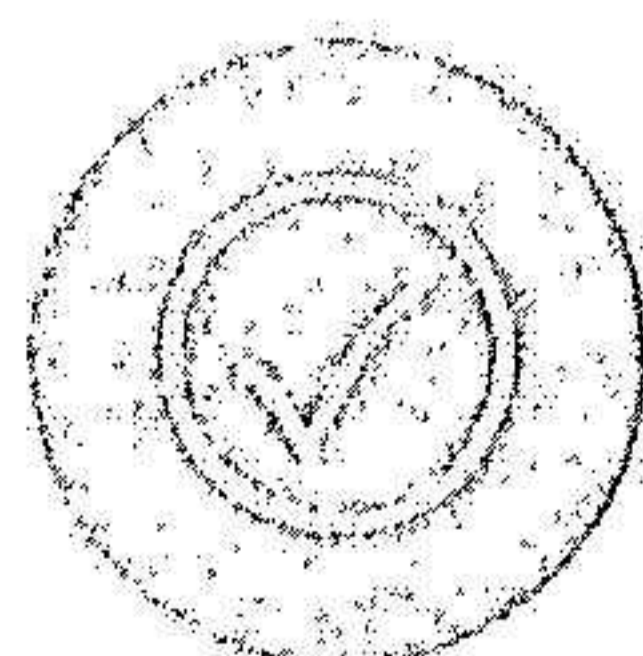
Cecilia Kvist

## Personnummer

XXXXXXXXXXXX

## Tidpunkt

2023-03-31 04:36:48

Vidimeras  
C.K.

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 [csig.se](https://www.csig.se).

## Granskningsrapport

Till årsstämman i **Lidingö Stads Fastighets Aktiefbolag**

Organisationsnummer 559103-5752

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

Lidingö stads  
C.K. 