

**LIDINGÖ STADS FASTIGHETS AB**

**559103-5752**

Ref: LSF24:8

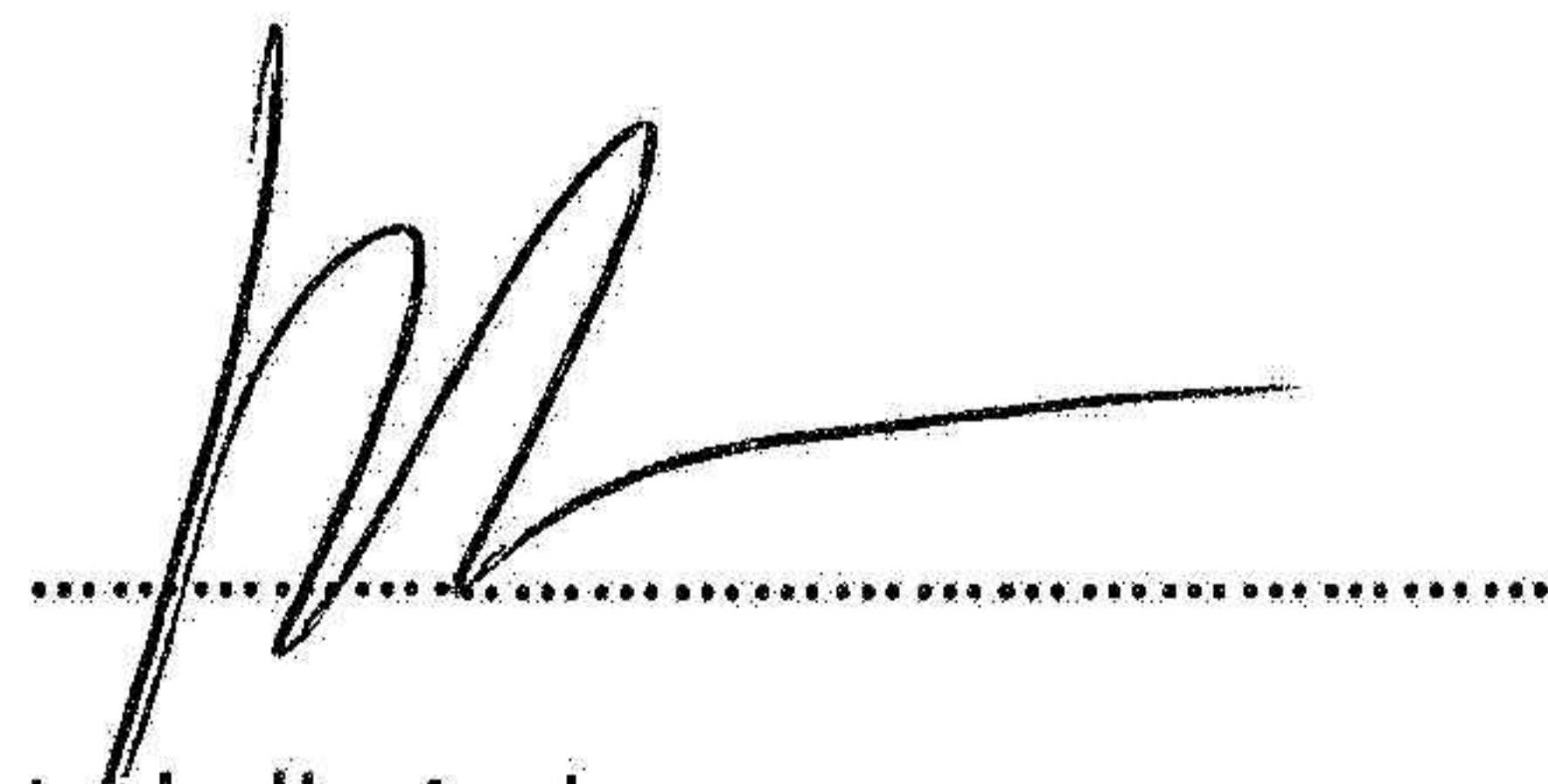
**Årsredovisning 2023**

**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 årsstämman den 8 maj 2024. 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, 18 juni 2024



Isabella 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 2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning - koncern	10
Balansräkning - koncern	11-12
Kassaflödesanalys - koncern	13
Resultaträkning - moderföretag	14
Balansräkning - moderföretag	15-16
Kassaflödesanalys - moderföretag	17
Noter	18-25
Underskrifter	26

Värdimeras:  
Cth Brölloy

SB 10/10/23

Styrelsen och verkställande direktören för Lidingö Stads Fastighets Aktiebolag (LSF), 559103-5752, med säte på Lidingö, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Moderföretag*

### STYRELSE, VD OCH REVISORER

Styrelsen i LSF är utsedd av kommunfullmäktige i Lidingö stad. I december 2022 beslöt kommunfullmäktige att en ny fastighetsnämnd skulle inrättas från och med 1 januari 2023 med ansvar för strategisk planering, styrning och uppföljning av stadens hela fastighetsbestånd oavsett om det gällde stadens eller bolagens fastigheter.

Som en följd av inrättandet av den nya fastighetsnämnden beslöt kommunfullmäktige den 20 februari 2023 att de politiska styrelserna för LSF och dess dotterbolag skulle entledigas och en ny tjänstemannastyrelse tillsättas. Detta eftersom samtliga beslut rörande fastigheterna och bolagen ska tas av fastighetsnämnden och i förekommande fall även av kommunfullmäktige i de fall besluten är av principiell beskaffenhet. Bolagsstyrelserna ska verkställa dessa beslut så länge som det inte strider mot aktiebolagslagen. Samtidigt beslutade kommunfullmäktige om nya ägardirektiv och bolagsordningar. Kommunfullmäktiges beslut fastslogs på en extra bolagsstämma för LSF den 23 februari 2023. Den entledigade styrelsen visas nedan.

#### **Avgående ledamöter**

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

#### **Avgående suppleanter**

Pär-Anders Pehrson (M)  
Ulf Cederin (LP)  
Erik Wallin (MP)  
Christer Serenhov (M)  
Filip Svartengren (C)  
Kjell Lindgren (KD)

**Ny tjänstemannastyrelse** tillträdde den 23 februari 2023 och har bestått av ordförande tillika verkställande direktör Isabella Andersson samt Sofia Bergbom. Suppleant har varit Ulrika Dahlberg.

**Styrelsens beredning** till och med den 22 februari bestod av Anna-Britta Bergman (M), Göran Grahn (LP), Nancy Mattsson (L) och Eva Larsson (S).

**Verkställande direktör** under året har varit Isabella Andersson.

#### **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)

Valimeras:  
Ctt. Lovelidag

SB 12 OK

## 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

Samtidigt som kommunfullmäktige den 20 februari 2023 beslutade om entledigande av den politiska styrelsen och tillsättande av den nya tjänstemannastyrelsen beslutade fullmäktige om nya bolagsordningar och ägardirektiv. LSF ska, enligt bolagsordningen, fungera som en sammanhållande funktion för samtliga bolag i koncernen Lidingö stads fastighets AB. Bolaget ska verkställa de av kommunfullmäktiges fastställda ägardirektiv och svara för styrning, kontroll och uppföljning samt löpande översyn över dotterbolagens verksamheter. Vidare står det att "Bolaget ska förvärva, äga och förvalta samt avyttra aktier i aktiebolag som Lidingö stad använder för sin verksamhet samt äga och förvalta fast egendom och andra tillgångar som dotterbolagen kan använda i sin verksamhet."

Dotterbolagens ändamål för verksamheten är att förvärva, förvalta, utveckla, sälja och upplåta nyttjanderätt till fast egendom och därmed förenlig verksamhet i syfte att främja Lidingö stads bostadspolitiska mål för bostadsförsörjningen i kommunen samt långsiktiga samhällsutveckling och värdetillväxt. Dessutom ska dotterbolagen kunna bistå Lidingö stads verksamheter med bostäder och lokaler. 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 har ingen egen anställd personal.

Den tekniska driften av dotterbolagens fastigheter köps från Lidingö stad samt av ramavtalsentreprenörer, men samordnas av LSF genom fastighetsförvaltningen i Lidingö stad. Detsamma gäller för den operativa administrativa förvaltningen.

Ersättning till den politiska styrelsen har utbetalats. Ingen ersättning har utgått till tjänstemannastyrelsen.

Vielimeras  
Cehdelin

SB 19/08

## NYBYGGNAD - OMBYGGNAD - RENOVERING - UNDERHÅLL

### *Fastigheter generellt*

- Inre underhåll av lägenheter sker enligt underhållsplan.
- En konsult har fått i uppdrag att se över hyrorna i stadens fastighetsbestånd. Genomgången av LSF-koncernens fastighetsbestånd är gjord inför förhandlingar för att justera hyrorna. Bruksvärdesvärderingar inleddes under hösten för de fastigheter som bolaget har rätt att begära detta med höjning tidigast 2024-06-01 enligt lag (sexmånadersregeln). Dock tenderar förhandlingar att kunna bli långdragna gällande större hyresjusteringar.
- Arkivprojektets första etapp genomfördes hösten 2022. Den andra etappen var planerad att genomföras 2023 och skulle omfatta genomgång och skanning av ritningar. Med anledning av den stora omstruktureringen av fastighetsverksamheten har detta skjutits fram till 2024/2025.

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

- Baggeby gård 1 – En ny träffpunktslokal som vänder sig till både boende och externa, färdigställdes i december 2023 och invigs i januari 2024.
- Frimuraren 14 – Arbetet med injustering av hela värmesystemet slutfördes i början på 2023.
- Tor 11 – Fjorton nya seniorbostäder och en träffpunktslokal - Projektet omfattar ombyggnation av lokaler till seniorbostäder samt en ny träffpunktslokal. Bygglov erhöles våren 2023. Projektering, kalkylering och upphandling görs under året. Entreprenaden planeras att påbörjas under andra hälften av 2024. Tidigare budget togs fram 2021 och kan komma att revideras.
- Tor 11 – Fyra nya seniorbostäder – En lokal som tidigare hyrts av omsorgs- och socialförvaltningen byggs om till seniorbostäder. Tidigare budget från 2021 har uppdaterats med aktuella siffror. Startbesked beviljades och entreprenör upphandlades. Ombyggnationen påbörjades hösten 2023 och beräknas bli klar våren 2024.
- 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 är senarelagt med anledning av ovanstående projekt.
- Lidingö 10:103, Södra Kungsvägen 151 – Projektet avser omläggning av tak och renovering av exteriör stentrappa. Upphandling genomfördes och entreprenör tilldelades. Takarbetet påbörjades sommaren 2023 och blev klart i december. Renoveringen av stentrappan pågår och slutförs under första hälften av 2024.

### *Lidingö Eklövet 1 AB*

- Detaljplanearbetet har fortsatt under 2023 varför inga större arbeten har varit inplanerade. Detaljplanearbetet kommer att pågå även under kommande år.
- Arbete har pågått med att minimera vakansgraden och hyresförluster genom att hyra ut lokalerna med korttidskontrakt under tiden för detaljplanearbetet. Det finns inte längre några vakanser.

### *Lidingö Frej AB (Frej 9 & 14)*

- Fastigheterna är i behov av renovering.
- Frej 9 – Lidingö stads fastighets AB:s före detta kontor byggdes om vintern 2022/2023 och hyresgästanpassats åt ny hyresgäst inom omsorgs- och socialförvaltningens dagligverksamhet.

### *Lidingö Kroken 6 AB*

- Endast löpande underhåll har utförts då inga större arbeten har varit inplanerade.
- Den lokal där hyresgästen flyttade ut 31 december 2022 har hyrts ut till ny hyresgäst.

Vielimeras:  
C. Lindberg

SB 12/2024

### **Lidingö Vaktmästaren 8 AB**

- Den lokal om 1 000 kvadratmeter som hyrdes av staden tomställdes per den 31 mars 2023. Lokalen ingår stadens planering för lokalförsörjning.
- Inget planerat underhåll har gjorts i den tomställda lokalen under perioden i avvaktan på vidare utredning.
- Fastighetsnämnden tog ett inriktnings- och investeringsbeslut om att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en programhandling och att begära planbesked för detaljplaneändring i syfte att tillåta särskilt boende enligt socialtjänstlagen

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

- Stormen 5 – Nödvändiga stamreoveringar i bottenplattan har genomförts.
- Lugnet 9 - Nödvändiga stamreoveringar i bottenplattan har genomförts.
- Inga övriga större arbeten har utförts under 2023.

## **VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN**

Som tidigare beskrivits ligger fastighetsutredningen och kommunstyrelsens beslut senhösten 2022 samt kommunfullmäktiges beslut den 20 december 2022 och 23 februari 2023 till grund för hur LSF:s och dotterbolagens styrning och uppföljning ser ut från och med år 2023 och framåt. Syftet är att skapa en samlad, effektivare och enhetligare fastighetsverksamhet. Arbetet har pågått under 2023 med att organisera och samordna fastighetsverksamheten, oavsett juridisk ägare, i enlighet med fastighetsportföljerna; bostäder, samhällsfastigheter/övriga lokaler och mark.

Arbete har fortsatt med att implementera det nya fastighetssystemet. För bolagen var det arbetet klart under våren 2023. Dessutom övergick bolagen i januari 2023 till det nya ekonomisystemet, som är samma som staden har. Utöver detta initierades ett kodplanprojekt i staden vilket kommer att underlätta portföljanalyser och att ta fram nyckeltal när den nya kod- och kontoplanen är implementerad. De nya kod- och kontoplanerna planeras att börja gälla från 1 januari 2025.

Ukrainakriget, attacker på transportfartyg och hög inflation har genom ökade energi-, material- och transportkostnader samt även längre leveranstider lett till ökade kostnader för både drift-, investerings- och underhållsprojekt. Detta påverkar även verksamheternas långsiktiga underhållsplanering samt utrymmet för löpande skötsel och underhåll.

## **MILJÖ**

Lidingö stads fastighets AB och dess dotterbolag ska följa Lidingö stads riktlinjer. För att effektivisera arbetet med åtgärder enligt stadens miljöprogram har stadens bolag och fastighetsförvaltningen i Lidingö stad konsoliderat sina respektive handlingsplaner till en gemensam. I enlighet med denna görs bland annat följande åtgärder:

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

Vidarees:  
At Riddberg

SB  
MR  
akt

## 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 48 298tkr (47 581 tkr).

Hyresbortfallet uppgick till -1 739 tkr (-1 627 tkr), vilket utgjorde 3 procent (utgjorde 3,3 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 (0 procent) och för lokaler 0,1 procent (0,1 procent). I vakansgraden ingår inte renoverings-, om- och nybyggnadsobjekt samt Eklövets lokaler.

### Hyresförhandlingar

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen landade den generella årliga hyreshöjningen år 2023 för bolagens hyresrätter på 4,60 procent från och med 1 december 2023. Därutöver tillkommer 45 kr på månadshyror för fastigheter med digitala entré- och tvättstugetavlor samt passagesystem. Sammantaget motsvarar detta en genomsnittlig höjning om 5,41 procent för del av beståndet. Ett extra yrkande för tvättstuga i Lidingö 10:103 tas i samband med hyresförhandlingar 2024. Nästkommande generella hyreshöjning kan träda i kraft tidigast 2024-06-01 enligt lag (sexmånadersregeln).

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.

Vedimeras:  
Abt Lidingö

SB 12008

## 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>2023</i>	<i>Kr/kvm/år</i> <i>2023</i>	<i>Utfall</i> <i>2022</i>	<i>Kr/kvm/år</i> <i>2022</i>
<b>Hyresintäkter (netto)</b>	<b>48 321</b>	<b>1 306</b>	<b>47 581</b>	<b>1 297</b>
Felavhjälpande underhåll	2 858	77	2 328	63
Planerat underhåll	2 535	69	3 074	84
Förvaltning, fastighetsskötare	3 920	106	3 588	98
Taxebundna kostnader	4 108	111	4 215	115
Uppvärmning	6 322	171	5 612	153
Driftkostnader	3 632	98	2 736	75
Fastighetsskatt	1 424	38	1 405	38
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>24 798</b>	<b>670</b>	<b>22 959</b>	<b>626</b>
Central administration	7 293	197	7 769	212
<b>Summa kostnader</b>	<b>31 889</b>	<b>862</b>	<b>30 727</b>	<b>837</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.

Vielimeras:  
AtKuddehag

SB 1/2024

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Osäkerhet råder kring hur inflationen, kriget i Ukraina och attacker på transportfartyg kommer att påverka prisutveckling, materialtillgång och leveranser.

Baggeby gård – Beslut har tagits av omsorgs- och socialnämnden om att klassa om fastigheten till trygghetsboende från och med 1 januari 2024. Vilka eventuella negativa effekter skattemässigt det kan bli för bolaget är osäkert och behöver utredas.

### Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	48 321	47 581	45 194	46 046	47 020
Resultat efter finansiella poster	-196	-2 509	-5 651	-4 431	-5 421
Balansomslutning	854 991	850 867	857 855	865 165	873 154
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,7	1,3	1,9
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	9 102	9 466	11 240	11 611	10 469
Resultat efter finansiella poster	-29	-526	-660	-665	-668
Balansomslutning	812 352	812 658	814 917	813 471	813 852
Soliditet (%)	4,3	4,3	4,3	4,3	3,8

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

Vetämnas:

Ab Lindblom

SB 12 OK

### 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	1 737	-3 210	<b>2 527</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-3 210	3 210	<b>0</b>
Årets resultat			-1 351	-1 351
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000</b>	<b>-1 473</b>	<b>-1 351</b>	<b>1 176</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	30 950	-17	<b>34 933</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-17	17	<b>0</b>
Årets resultat			-29	-29
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000</b>	<b>30 933</b>	<b>-29</b>	<b>34 905</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 933 542
årets förlust	-28 062
	<b>30 905 480</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>30 905 480</b>

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 2023 med anledningen av att dessa medel återinvesteras i verksamheten.

Vidimeras:

Ch Lindelberg

SB  
R. O. A.

## FRAMÅTBlick

### *Fastighetsorganisation, fastighetsutveckling och utredningar*

- Under 2024 fortsätter arbete med den nya fastighetsorganisationen och utvecklingen av det nya arbetssättet som det innebär när stadens och bolagens samtliga fastigheter delades in i tre olika fastighetsportföljer med tillhörande enheter.
- Arbetet med att kartlägga och implementera processer fortsätter tillsammans med att etablera processorganisationen
- Konsulten som handlades upp hösten 2022 fortsätter 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.
- Kodplansprojektet – Stadens projekt med att ta fram och utveckla en ny kodplan anpassad för både kommun och fastighet beräknas klart i slutet på 2024.
- Portföljanalys - Arbetet med att ta fram en övergripande portföljanalys för stadens fastighetsinnehav, i enlighet med fastighetsutredningen, planeras vara klart 2025. Portföljanalysen innebär uppföljning av nyckeltal.
- Arkivprojektet planeras att fortsätt under 2024/2025 med etapp två med förbehåll att det finns tillräckligt med personella resurser.

### *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 2024-2025.
- 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. Projektet avseende 4 nya seniorbostäder blir klart våren 2024.
- Lidingö 10:103 (Södra Kungsvägen 151) – Projektet slutförs våren 2024 med att färdigställa den exteriöra stentrappan.

### *Eklövet 1 AB*

- Detaljplanearbete tillsammans med planering för en ny anbudstävling fortsätter hos miljö- och stadsbyggnadskontoret under 2024.

### *Lidingö Frej AB (Frej 9 & 14)*

- Fastigheterna är i behov av reovering.

### *Lidingö Kroken 6 AB*

- Inga större arbeten planeras under 2024.

### *Lidingö Vaktmästaren 8 AB*

- En ansökan om detaljplaneändring som möjliggör LSS/SOL-boende planeras för fastigheterna Vaktmästaren 8 och Vaktmästaren 9 (ägs av staden) i syfte att kunna tillgodogöra stadens lokalförsörjningsbehov.

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

- Inga större arbeten planeras under 2024.

Vidimeras:  
C. Rindelberg

SB Rindelberg

**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	48 321	47 581
Övriga rörelseintäkter		819	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>49 140</b>	<b>47 581</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-24 798	-22 959
Övriga externa kostnader	4	-7 293	-7 767
Övriga rörelsekostnader		-27	-2
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-18 568	-18 953
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-50 686</b>	<b>-49 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 546</b>	<b>-2 100</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 126	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-776	-785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 350</b>	<b>-409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-196</b>	<b>-2 509</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-196</b>	<b>-2 509</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 996	-2 622
Uppskjuten skatt		1 841	1 921
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 351</b>	<b>-3 210</b>

Vidimeras:  
Aktiefbolag

SB 12 OK

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	763 127	774 180
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	13 256	6 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>776 383</b>	<b>781 045</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	4 100	3 596
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 100</b>	<b>3 596</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>780 483</b>	<b>784 641</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2496	162
Aktuella skattefordringar		23	245
Övriga fordringar		1176	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 640	87
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 335</b>	<b>1 721</b>
Kassa och bank		69 173	64 505
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>74 508</b>	<b>66 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>854 991</b>	<b>850 867</b>

Vidkomeras:  
Att Lidingö

SB R. Ock

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital

4 000

4 000

Fria reserver

-1 473

1 737

Årets resultat

-1 351

-3 210

**Summa eget kapital**

**1 176**

**2 527**

**Avsättningar**

Avsättningar för uppskjuten skatt

10

59 990

61 327

**Summa avsättningar**

**59 990**

**61 327**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

8 485

3 659

Övriga skulder

775 992

775 782

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 348

7 572

**Summa kortfristiga skulder**

**793 825**

**787 013**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**854 991**

**850 867**

Vid meras:  
Ott Lindelberg

S. R. Ock

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-196	-2 509
Avskrivningar	5	18 568	18 953
Betald skatt		-2 774	-2 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 598</b>	<b>13 823</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 836	1 320
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 812	-2 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 574</b>	<b>12 738</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9,11	-13 906	-4 304
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 906</b>	<b>-4 304</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 668</b>	<b>8 434</b>
Likvida medel vid årets början		64 505	56 071
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>69 173</b>	<b>64 505</b>

Vielimeras:  
Att: Lidingö

SB R. Osk

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		9 102	9 466
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>9 102</b>	<b>9 466</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-4 529	-5 019
Övriga externa kostnader		-4 582	-4 050
Lönekostnader		-220	-462
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 331</b>	<b>-9 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-229</b>	<b>-66</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	975	315
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-775	-775
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>200</b>	<b>-526</b>
Mottaget koncernbidrag		0	510
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29</b>	<b>-17</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29</b>	<b>-17</b>

Vielimeras:  
Olli Kudelbay

SB  
OR  
COK

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

0  
0

0  
0

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

12,13

571 479

571 479

**Summa anläggningstillgångar**

**571 479**

**571 479**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

0

Fordringar hos koncernföretag

211 545

219 671

Övriga fordringar

619

193

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 640

87

**Summa kortfristiga fordringar**

**213 805**

**219 951**

*Kassa och bank*

27 068

21 228

**Summa omsättningstillgångar**

**240 873**

**241 179**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**812 352**

**812 658**

Vidkomeras:  
Ott Lindblom

SB ROK

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

30 934

30 950

Årets resultat

-29

-17

**Summa fritt eget kapital**

**30 905**

**30 934**

**Summa eget kapital**

**34 905**

**34 934**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

716

574

Övriga skulder

775 870

775 556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

862

1 595

**Summa kortfristiga skulder**

**777 448**

**777 725**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**812 352**

**812 658**

Vidimeras:  
Ct Lundeberg

SB BOK

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

Tkr

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-29

-526

Betald skatt

0

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

-29

-526

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

6 146

-2 181

Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-278

-2 242

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**5 869**

**-4 423**

**Investeringsverksamheten**

Lämnade aktieägartillskott

0

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

**Finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott

0

0

Mottagna/ lämnade koncernbidrag

0

510

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**510**

**Årets kassaflöde**

**5 840**

**-4 439**

Likvida medel vid årets början

21 228

25 667

**Likvida medel vid årets slut**

**27 068**

**21 228**

Vielimäsa  
Aktiefbolag

SB  
OK

## 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:  
Ct Guddehag

SB R C

20240624 11245

<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 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.

Vicimeras:  
Ott Lindelöf

SB R alk

### **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 företagets 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.

Vidömeras:  
Atleudehag

SB R C

**Not 2 Hyresintäkter**  
**Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Specifikation hyresintäkter</b>		
Bostäder	34 459	34 444
Lokaler	14 100	13 364
Garage- / P-platser	954	925
Tillval	248	249
Fastighetsskatt	81	0
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>49 842</b>	<b>48 982</b>
<b>Specifikation hyresbortfall</b>		
Outhyrt bostäder	-203	-221
Outhyrt lokaler	-1 268	-1 160
Outhyrt Garage- / P-platser	-254	-228
Men i nyttjanderätt	-14	-19
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 739</b>	<b>-1 627</b>
<b>Specifikation debiterade media</b>		
Debiterad värme	88	213
Debiterad el	130	12
<b>Summa debiterade media</b>	<b>218</b>	<b>225</b>
<b>Summa</b>	<b>48 321</b>	<b>47 581</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**  
**Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Felavhjälpande underhåll	2 858	2 328
Planerat underhåll	2 535	3 074
Förvaltning, fastighetsskötare	3 920	3 588
Taxebundna kostnader	4 108	4 215
Uppvärmning	6 322	5 612
Driftkostnader	3 632	2 736
Fastighetsskatt	1 424	1 405
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>24 798</b>	<b>22 959</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**  
**Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Central administration	7 293	7 769
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>7 293</b>	<b>7 769</b>

Vedimeras:  
At Lindelag

SB R. Allt

2024062411248

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivningar bokförda värden fastigheter	6 407	6 473
Avskrivningar övervärden fastigheter	12 161	12 480
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>18 568</b>	<b>18 953</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 126	376
<b>Summa ränteintäkter koncern</b>	<b>2 126</b>	<b>376</b>

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	184	184
Ränteintäkter, övrigt	791	131
<b>Summa ränteintäkter moderföretag</b>	<b>975</b>	<b>315</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande poster  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, övriga	776	786
<b>Summa räntekostnader koncern</b>	<b>776</b>	<b>786</b>

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<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**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	-2 996	-2 622
Uppskjuten skatt	1 841	1 921
<b>Summa skatt koncern</b>	<b>-1 155</b>	<b>-701</b>

Vidliöras:  
Ct Ruolehag

50 Makt

2024062411249

**Not 9 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	888 197	884 748
Inköp	7 515	3 449
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>895 712</b>	<b>888 197</b>
Ingående avskrivningar	-114 017	-95 064
Årets avskrivningar	-18 568	-18 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 585</b>	<b>-114 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>763 127</b>	<b>774 180</b>
Varav mark	303 095	303 095
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	763 127	774 180
Verkligt värde	1 078 000	1 078 000
Taxeringsvärden byggnader	325 073	325 073
Taxeringsvärden mark	300 987	300 987
<b>Summa taxeringsvärde koncern</b>	<b>626 000</b>	<b>626 000</b>

**Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skatt avskrivning byggnader	4 100		4 100
Skatt avskrivningar övervärde		-59 990	-59 990
<b>Summa</b>	<b>4 100</b>	<b>-59 990</b>	<b>-55 890</b>

**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>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skatt avskrivning byggnader	3 596	503	4 100
Skatt avskrivningar övervärde	-61 327	1 338	-59 990
<b>Summa</b>	<b>-57 731</b>	<b>1 841</b>	<b>-55 890</b>

Vidimeras:  
Ct Lindelag

SB  
OK

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 865	6 010
Inköp	6 391	855
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 256</b>	<b>6 865</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 256</b>	<b>6 865</b>

**Not 12 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
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

Violimeras  
Ct Lindelag

58  
R  
OK

## Not 14 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser - koncernen

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Eventualförpliktelser	inga	inga

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
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.

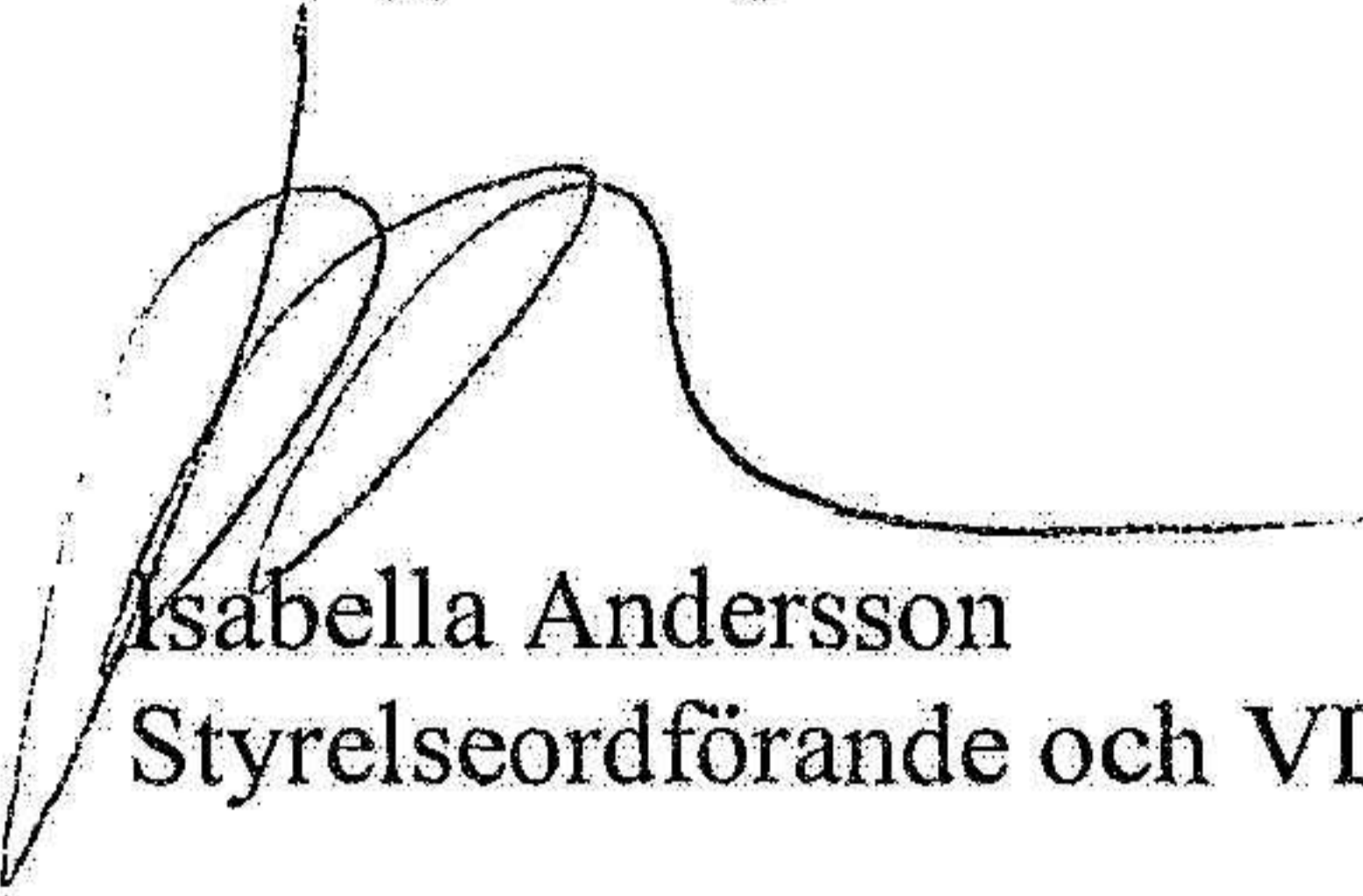
Vielimeras:  
CtL Lindelag

12 okt

## Underskrifter

Lidingö den 2024 03 08

2024



Isabella Andersson  
Styrelseordförande och VD



Sofia Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2024  
KPMG AB



Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

Vidimeras  
Ott Lindelag

Lidingö Stads Fastighets AB  
FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND PER 2021-09-21

Rev: 2021-09-21

Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta
<b>Stormbrottet AB</b>																
121 Stormen 6	1950	Stockholmsvägen 45	3			6			9	578	3	137				715
122 Stormen 5	1949	Sturevägen 38	3			6			9	576	1	37				613
132 Stenbrottet 6	1950	Vårvägen 2-4		9			3		12	694	2	75				769
141 Lugnet 9	1952	Skolvägen 20 A-B		5					17	914	2	136		(2)		1 050
151 Stormen 4	1951	Sturevägen 34-36					12		12	834	3	70	2			904

<b>Lidingö Bostäder AB</b>																	
Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta	
138 Tor 11	1986	Friggsvägen 16-18, Torsvägen 14-30, Odenvägen 5-13 och Vattängsvägen 1-11	4	1	86		30	1	5	1	128	9 159	23	2 074	13	38	11 233
311 Bageby gård 1	1985 (2016)	Bageby gårds väg 1-9	1	2	72	33	9			117	6 895	3	2 008		33	8 903	
Lidingö 8:69	Parkering	Bageby gårds väg								0					15	0	
512 Frimuraren 14	1983	Stormästarvägen 5 A-B			40					40	2 266				11	2 266	
741 Lidingö 10:103	1915 (2005)	Södra Kungsvägen 151-153	3	7	7		2			12	779	3	154		(23)	933	

<b>Lidingö Frej AB</b>																	
Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta	
152 Frej 9	1952	Vattängsvägen 2-4 och Sturevägen 27			2		4	2			8	581	1	317		9	898
123 Frej 14	1951	Sturevägen 29-31			4		4			8	490	3	385			875	

<b>Lidingö Eklövet 1 AB</b>																	
Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta	
221 Eklövet 1	1969	Nilstorpsvägen 2 och Rudboda torg 2-22			23	3	3	5			34	1 819	7	2 081	(60)		3 900

<b>Lidingö Kroken 6 AB</b>																
Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta
731 Kroken 6	1954 (2000)	Vattenvägen 6 A-E			30	2	3			35	1 160	4	234	8	7	1 394

<b>Lidingö Vaktmästaren 8 AB</b>																
Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta
711 Vaktmästaren 8	1972 (2002)	Holavedsvägen 1								0		2	2 237		(30)	2 237

Kvarter / Fastighetsbeteckning	Byggnadsår (ombyggt)	Gatuadress	Lägenhetstyper						Lägenheter		Lokaler		Garage P-platser		Total		
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Antal	Yta	
991 Stormäset, Lidingö 5:168	Parkering	Källängsvägen och Furunäsvägen														76	
	Summa		14	61	225	39	90	6	5	1	441	26 745	57	9 945	23	304	36 690

Vidimeras:  
CH Weddell

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Lidingö Stads Fastighets Aktiefbolag för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.

## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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.

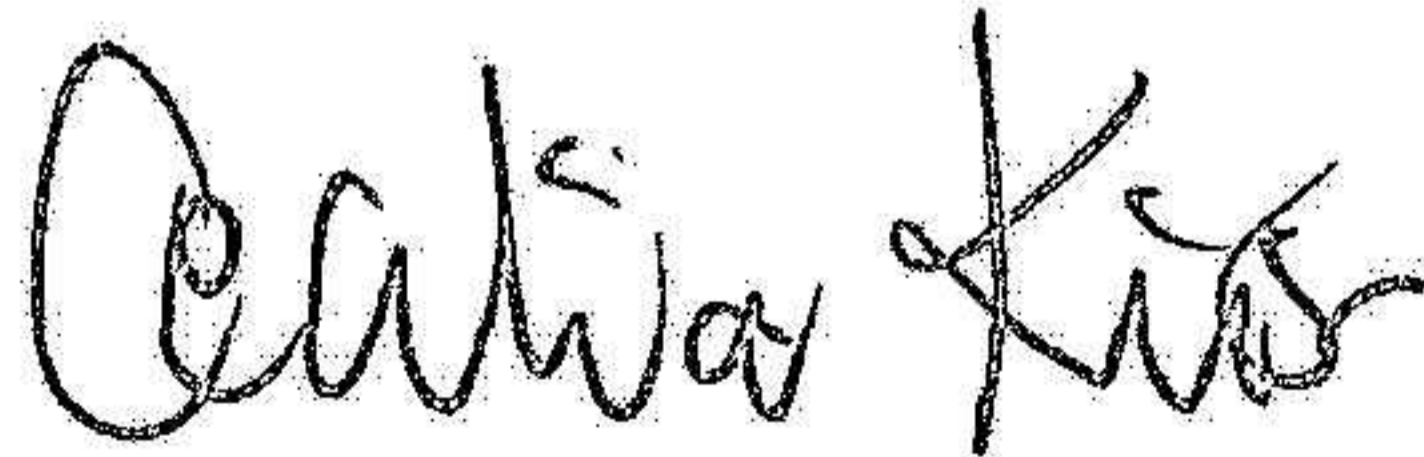
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Västerås den 15 mars 2024

KPMG AB



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

Västerås:  
St. Lidingölag