

Årsredovisning för

**746 Lyckebo 1 AB**

559048-8754

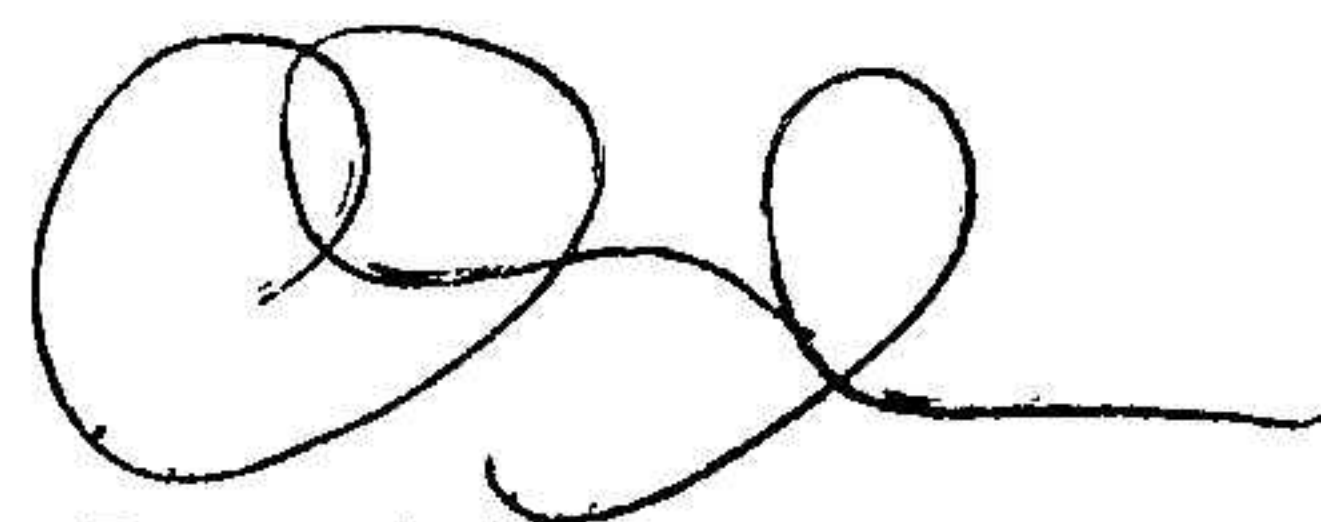
Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad VD i 746 Lyckebo 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö den 23 maj 2025



Oscar Mann  
VD

**Årsredovisning**  
för  
**746 Lyckebo 1 AB**  
559048-8754  
Räkenskapsåret  
2024

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för 746 Lyckebo 1 AB, 559048-8754 med säte i Håbo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget har 43 lägenheter i Bålsta, Håbo, som nyttjas som bostad.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Vardagshem Fastigheter AB, 559279-8440.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 552 068	3 594 910	3 292 082	3 215 767	3 379 000
Resultat efter finansiella poster	-615 308	-38 017	491 773	653 380	677 000
Balansomslutning	62 412 587	63 922 048	51 633 044	41 527 455	43 051 000
Soliditet (%)	0,5	1,5	0,1	0,2	1,8

Definitioner: se noter

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	1 023 590	-123 984	949 606
Omf föreg års resultat		-123 984	123 984	0
Årets resultat			-615 308	-615 308
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>899 606</b>	<b>-615 308</b>	<b>334 298</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 1.000.000 kr (1.000.000 kr)

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	899 606
årets resultat	-615 308
	<b>284 298</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	284 298
	<b>284 298</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

Hysesintäkter

4 552 069

3 594 911

Fastighetskostnader

-1 106 360

-921 417

**Driftsresultat**

**3 445 709**

**2 673 494**

### Rörelsens kostnader

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-1 420 750

-916 199

Central administration och marknadsföring

-112 469

-126 651

**Rörelseresultat**

**1 912 490**

**1 630 644**

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

104

90

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 527 902

-1 668 751

**Resultat efter finansiella poster**

**-615 308**

**-38 017**

**Resultat före skatt**

**-615 308**

**-38 017**

Skatt på årets resultat

0

-85 967

**Årets resultat**

**-615 308**

**-123 984**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

61 673 019

63 093 769

**61 673 019**

**63 093 769**

**Summa anläggningstillgångar**

**61 673 019**

**63 093 769**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

90 542

100 474

Övriga fordringar

104

5 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 023

107 018

**105 669**

**212 793**

*Kassa och bank*

633 899

615 487

**Summa omsättningstillgångar**

**739 568**

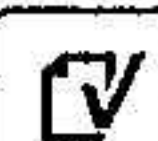
**828 280**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**62 412 587**

**63 922 048**

2025061925769



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

899 606

1 023 590

Årets resultat

-615 308

-123 984

**284 298**

**899 606**

**Summa eget kapital**

**334 298**

**949 606**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

150 678

150 678

**Summa avsättningar**

**150 678**

**150 678**

#### Långfristiga skulder

3

Skulder till kreditinstitut

4

59 029 046

59 814 676

**Summa långfristiga skulder**

**59 029 046**

**59 814 676**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

830 340

830 340

Förskott från kunder

689 290

686 000

Leverantörsskulder

113 185

157 343

Skulder till koncernföretag

5

801 395

801 395

Aktuella skatteskulder

0

7 838

Övriga skulder

1 365

934

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

462 990

523 239

**Summa kortfristiga skulder**

**2 898 565**

**3 007 088**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**62 412 587**

**63 922 048**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag förs för lämnade rabatter.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktets löptid.

#### *Värderingsprinciper m m*

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

#### *Avskrivningar*

##### Materiella anläggningstillgångar

Stomme	80
Fasad	25-40
Tak	20-40
Inre ytskikt	15-50
Installationer	50
Hyresgästanpassningar	15-25

### **Skatt**

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskaper till följd av tidigare ransaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den första redovisningen av goodwill eller vid en första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporär skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen skatt kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

2025061925773

**Not 2 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 877 944	41 314 424
Inköp	0	27 563 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 877 944</b>	<b>68 877 944</b>
Ingående avskrivningar	-5 784 175	-4 867 976
Årets avskrivningar	-1 420 750	-916 199
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 204 925</b>	<b>-5 784 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 673 019</b>	<b>63 093 769</b>
Varav byggnad	53 283 336	54 582 677
Varav mark	3 286 414	3 286 414
Varav markanläggningar	5 103 269	5 224 678
	<b>61 673 019</b>	<b>63 093 769</b>

**Not 3 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 321 360	3 321 360
Amortering efter 5 år	55 707 686	56 493 316
	<b>59 029 046</b>	<b>59 814 676</b>

**Not 4 Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 090 000	61 090 000
	<b>61 090 000</b>	<b>61 090 000</b>

**Not 5 Skulder hos Koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	801 395	0
-Tillkommande under året	0	4 900 000
-Omklassificeringar	0	-4 098 605
<b>Redovisat värde årets slut</b>	<b>801 395</b>	<b>801 395</b>

2025061925774

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	416 157	457 984
Upplupna räntor	6 833	3 905
Övriga upplupna kostnader	40 000	61 351
	<b>462 990</b>	<b>523 240</b>

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gunnar Dahl  
Ordförande

Fredrik Söderlindh  
Styrelseledamot

Oscar Mann  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

2025061925775



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2025 13:04

SENT BY OWNER:  
Margareta Kleberg · 09.04.2025 21:31

DOCUMENT ID:  
B1gZzorVAyl

ENVELOPE ID:  
SJ-fjHVCJx-B1gZzorVAyl

DOCUMENT NAME:  
559048-8754 746 Lyckebo 1 AB för 20240101-20 241231.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Fredrik Gustav Söderlindh fredrik.soderlindh@keg.com	Signed Authenticated	09.04.2025 23:07 09.04.2025 23:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/21) IP: 104.28.96.159
2. OSCAR MANN oscar@vardagshem.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:42 10.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/31) IP: 91.190.139.194
3. Gunnar Arne Dahl gunnar.dahl@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2025 19:50 12.04.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/04) IP: 212.63.102.137
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	13.04.2025 13:04 13.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i 746 Lyckebo 1 AB  
Org.nr. 559048-8754

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 746 Lyckebo 1 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 746 Lyckebo 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 746 Lyckebo 1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 746 Lyckebo 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 746 Lyckebo 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

2025061925778



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2025 13:02  
SENT BY OWNER:  
Margareta Kleberg · 09.04.2025 21:24  
DOCUMENT ID:  
ByxYKHNCJg  
ENVELOPE ID:  
B1yYFB4Ckx-ByxYKHNCJg

DOCUMENT NAME:  
RB 746 Lyckebo 1 AB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	13.04.2025 13:02 13.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed