

Lidingö Bostäder AB

LIDINGÖ BOSTÄDER AB

559103-5802

Ref: LSF 2025/23

Årsredovisning 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lidingö Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 8 maj 2025. Årsstämman beslöt att 0 kronor utdelas till moderbolaget, utan hela summan balanseras i ny räkning.

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

Lidingö, 19 maj 2025



.....
Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

POSTADRESS

Lidingö Bostäder AB
181 82 Lidingö

E-POST

info.lsf@lidingo.se

TELEFON

08-731 49 00

ORG.NR

559103-5802

Årsredovisning för

Lidingö Bostäder Aktiebolag

559103-5802

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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

*Vidmaras
Aktiebolag*

Lidingö Bostäder Aktiefbolag
Org.nr 559103-5802

Styrelsen och verkställande direktören för Lidingö Bostäder AB, 559103-5802, nedan kallad LB, med säte på Lidingö avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

STYRELSE, VD OCH REVISORER

Styrelsen i LB 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 tjänstemannastyrelse tillsättas. Detta eftersom samtliga beslut rörande fastigheterna och bolagen 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 aktiefbolagslagen. Samtidigt beslutade kommunfullmäktige om nya ägardirektiv och bolagsordningar. Kommunfullmäktiges beslut fastslogs på en extra bolagsstämma för LB den 23 februari 2023.

Ledamöter

Isabella Andersson ordf och VD
Sofia Bergbom entledigad 27 mars 2024, ny ledamot Jennie Zegler från 27 mars 2024.

Suppleant

Ulrika Dahlberg entledigad 27 mars 2024, ny suppleant Markus Jansson från 27 mars 2024.

Styrelsens beredning består av Isabella Andersson och Jennie Zegler.

Verkställande direktör under året har varit Isabella Andersson.

Revisor

KPMG AB, med huvudansvarig revisor Cecilia Kvist (auktoriserad revisor) till och med årsstämman den 8 maj 2024. Ny revisor, Ernst & Young AB med Rebecca Ersryd som huvudansvarig revisor och Jenny Göthberg som revisorssuppleant, valdes på årsstämman den 8 maj med omedelbart tillträdesdatum.

Lekmannarevisorer

Göran Ringblom (M)
Terje Carlsson (S)

Lekmannarevisorssuppleanter

Per-Inge Zetterberg (LP)
Kent Ivarsson (C)

Videonas
Aktiefbolag

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

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

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 för LSF och dess dotterbolag.

Enligt den nya bolagsordningen är föremålet och det kommunala ändamålet för LB:s verksamhet 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. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Lidingö stads kompetens och med iakttagande av lokaliseringsprincipen.

LB äger 301 bostäder och 28 lokaler/förråd med en totalyta (BTA) om 23 335 kvadratmeter. Dessutom finns ett antal garage- och parkeringsplatser för uthyrning. Förvaltningen av fastigheterna samordnas av Lidingö stads fastighets AB genom fastighetsförvaltningen i Lidingö stad.

Taxeringsvärden, enligt senaste taxering uppgår till 376,69 miljoner kronor.
Marknadsvärden, enligt värdering 2024, uppgår till 743 miljoner kronor.

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

ADMINISTRATION - PERSONAL

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

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

NYBYGGNAD - OMBYGGNAD - RENOVERING - UNDERHÅLL

Fastigheter generellt

Inre underhåll av lägenheter sker enligt underhållsplan.

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

- Baggeby gård - Beslut togs av omsorgs- och socialnämnden om att klassa om fastigheten till boståndsbedömt trygghetsboende från och med 1 januari 2024. Utredning pågår om vilka eventuella negativa effekter skattemässigt det kan bli för bolaget.
- Frimuraren 14 - Inga större arbeten genomfördes 2024.

*Violenas
Aktiebolag*

Lidingö Bostäder Aktiebolag

Org.nr 559103-5802

- Tor 11 - Fyra nya seniorbostäder - En lokal som tidigare hyrts av omsorgs- och socialförvaltningen har under 2023-2024 byggts om till seniorbostäder. Lägenheterna kommer att förmedlas via stadens seniorbostadskö.
- Tor 11 - Fjorton nya seniorbostäder och en träffpunktslokal - Projektet omfattar ombyggnation av lokaler till seniorbostäder samt en ny träffpunktslokal. Entreprenaden planeras att påbörjas under första hälften av 2025 och slutföras under 2026.
- Tor 11 - Teknisk uppgradering av styr och regler samt utbyte och modernisering av ventilationsaggregat samplaneras med ovanstående ombyggnationer. Projektet har därför skjutits upp till 2025/2026.
- Tor 11 - Relining (stamreovering) lägenheter och lokaler - Projektet senarelades också med anledning av ovanstående projekt. Projektet beräknas pågå i anslutning till ovanstående ombyggnationer.
- Lidingö 10:103 - Renoveringen av stentrappan slutfördes under första hälften av 2024.
- Lidingö 10:103 - Den gamla undercentralen hade uppnått sin tekniska livslängd och har bytts ut till en ny mer energieffektiv undercentral.
- Lidingö 10:103 - Två lägenheter har renoverats.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Under 2024 har arbetet fortsatt med att under fastighetsnämnden och fastighetsförvaltningen, organisera och samordna hela koncernen Lidingö stads fastighetsverksamhet, oavsett juridisk ägare, i enlighet med fastighetsportföljerna bostäder, samhällsfastigheter/övriga lokaler och mark. Detta är i enlighet med kommunstyrelsens beslut senhösten 2022 samt kommunfullmäktiges beslut den 20 december 2022 och 23 februari 2023. Besluten ligger 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.

Även om inflationen började gå ner under 2024 har det varit fortsatt höga kostnader för både drift-, investerings- och underhållsprojekt. Dessutom fortsätter Ukrainakriget, attacker på transportfartyg samt ökade energi-, material- och transportkostnader och långa leveranstider att påverka kostnaderna. Detta påverkar även verksamheternas långsiktiga underhållsplanering samt utrymmet för löpande skötsel och underhåll. Fastighetsverksamheten är beroende av en stabil inflation och att kostnader för media, material- samt transporter stabiliseras.

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 politiskt beslutade handlingsplanen för åren 2021-2025 kopplad till miljöprogrammet 2021-2030.
- Arbete med energioptimering fortsätter.
- Belysning, både in- och utvändigt, byts löpande ut mot mer miljövänliga ljuskällor.

HYRESFRÅGOR

Uthyrning

Siffrorna i parentes är jämförelsesiffror från motsvarande period föregående år.

Lidingö Bostäder AB äger och förvaltar tillsammans totalt 301 bostäder och 28 lokaler/förråd. Utöver detta finns även ett antal garage- och parkeringsplatser som hyrs ut.

*Vidmaras
Aktiebolag*

Lidingö Bostäder Aktiebolag

Org.nr 559103-5802

Summa hyresintäkter (netto) uppgick till 34 823 tkr (33 178 tkr).

Hyresbortfallet uppgick totalt till 497 tkr (330 tkr), vilket utgjorde 1,4 procent (1 procent) av de totala hyresintäkterna. Bortfallet avser främst outhyrda lokaler och ett fåtal bostäder. Vakansgraden för året 2024 avseende bostäder uppgick till 0,1 procent (0,1 procent) och för lokaler till 0 procent (0 procent). I vakansgraden ingår inte renoverings-, om- och nybyggnadsobjekt.

Hyresförhandlingar

Efter förhandlingar träffades ett nytt avtal mellan Hyresgästföreningen och koncernen Lidingö stads fastighets AB. Detta innebar en generell hyreshöjning för bostäder om 5,35 procent från 1 juni 2024.

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

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

EKONOMI

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

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

Sammanställning intäkter samt fastighets- och övriga externa kostnader

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

	Utfall 2024	Kr/kvm/år 2024	Utfall 2023	Kr/kvm/år 2023
Hyresintäkter (netto)	34 823	1 492	33 178	1 422
Felavhjälpande underhåll	2 149	92	1 791	77
Planerat underhåll	1 198	51	2 103	90
Förvaltning, fastighetsskötare*	0	0	2 491	107
Taxebundna kostnader	3 374	145	2 889	124
Uppvärmning	4 234	181	3 975	170
Driftkostnader	2 778	119	2 226	95
Fastighetsskatt	1 206	52	696	30
Summa fastighetskostnader	14 940	640	16 172	693
Central administration	7 118	305	3 858	165
Summa kostnader	22 058	943	20 030	858

*Kostnader för förvaltning och fastighetsskötare är omklassificerade till kostnader Central administration.

Vidiuseras
Aktiebolag

Lidingö Bostäder Aktiebolag

Org.nr 559103-5802

Ränteintäkter-räntekostnader

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Baggeby gård 1 – Utredning pågår om vilka eventuella negativa skattemässiga effekter som beslutet av omsorgs- och socialnämnden innebär om att klassa om fastigheten till biståndsbedömt trygghetsboende från och med 1 januari 2024.

I mitten på januari 2025 inkom besked från Lantmäteriet att de fyra nya seniorbostäderna som tillskapades 2024 har blivit registrerade och fått lantmäterinumner. Lägenheterna är därmed redo för förmedling via stadens seniorbostadskö.

De årliga hyresförhandlingarna för 2025 avslutades och nytt avtal skrevs på i mitten på januari. Den generella hyreshöjningen på 4,9 procent gäller från 1 januari 2025.

Ordförande och tillika VD Isabella Andersson avslutade sin anställning i Lidingö stad i februari 2025. Den 17 mars 2025 väntas kommunfullmäktige i Lidingö stad ta beslut om att entlediga henne som ledamot och ordförande i bolagsstyrelsen samt att Åsa Hedenberg väljs som ny ledamot och ordförande. I samband med detta väntas fastighetsnämnden att föreslå att bolagsstyrelsen beslutar att Isabella Andersson entledigas från uppdraget som VD och att Åsa Hedenberg utses som ny VD.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	34 823	33 178	31 855	30 681	30 529
Resultat efter finansiella poster	6 579	8 860	8 446	6 284	6 430
Balansomslutning	226 380	222 777	217 883	208 886	205 610
Soliditet (%)	12	12	9	7	5

För definitioner av nyckeltal, se Not 12 Nyckeltalsdefinitioner.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	20 419	6 879	27 348
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		6 879	-6 879	0
Årets resultat			4 167	4 167
Belopp vid årets utgång	50	27 298	4 167	31 515

Vidimerad
Aktiebolag

Lidingö Bostäder Aktiebolag
Org.nr 559103-5802

Förslag till vinstdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	27 297 892
årets vinst	4 167 177
disponeras så att i ny räkning överföres	31 465 069

FRAMÅTBlick

Ny fastighetsorganisation, fastighetsutveckling och utredningar

- Konsulten fortsätter arbetet med att förhandla om hyresjusteringar, vilket ligger utanför de årliga hyresförhandlingarna.
- En för staden övergripande lokalförsörjningsplan har tagits fram i samarbete med övriga förvaltningar. Planen är baserad på förvaltningarnas respektive lokalbehovsplaner. En sammanfattning av planen ska presenteras för politiken och förvaltningarna.

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

- Baggeby gårds väg 1 - Underhållsarbetet pågår gällande bland annat relining, löpande utbyte av kök, tätskick terrasser samt byte till LED-belysning. Planeras slutföras 2026.
- Baggeby gård 1 och Tor 11 - Relining av stammar i lägenheter och lokaler görs under 2025-2026.
- Frimuraren 14 - Underhållsarbete för balkonger planeras under 2025.
- Tor 11 - Projektet fortsätter angående ombyggnation av lokaler till cirka 14 nya seniorlägenheter plus en träffpunktslokal. Uppgradering av styr och regler samt utbyte och modernisering av ventilationsaggregat planeras i samband med projektet.
- Lidingö 10:103 - Inga större arbeten är inplanerade för 2025.

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

Västmanland
Aktiebolag

Lidingö Bostäder Aktiebolag
Org.nr 559103-5802

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	34 823	33 178
Övriga rörelseintäkter		51	819
Summa rörelsens intäkter		34 874	33 997
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-14 940	-16 172
Övriga externa kostnader	4	-7 118	-3 858
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-6 625	-5 695
Summa rörelsens kostnader		-28 683	-25 725
Rörelseresultat		6 192	8 272
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	553	753
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-165	-165
Summa finansiella poster		388	588
Resultat efter finansiella poster		6 579	8 860
Lämnat koncernbidrag		-1 322	-196
Resultat före skatt		5 257	8 664
Skatt på årets resultat	7	-1 090	-1 786
Årets resultat		4 167	6 879

Viceverald
C. L. L. L. L. L.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	190 469	182 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	12 489	13 006
Summa materiella anläggningstillgångar		202 958	195 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	3 501	2 891
Summa anläggningstillgångar		206 459	198 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 586	2 030
Övriga fordringar		578	83
Summa kortfristiga fordringar		3 164	2 113
<i>Kassa och bank</i>		16 756	22 236
Summa omsättningstillgångar		19 920	24 349
SUMMA TILLGÅNGAR		226 380	222 777

Videuskrivet
Aktiebolag

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 298	20 419
Årets resultat		4 167	6 879
Summa fritt eget kapital		31 465	27 298
Summa eget kapital		31 515	27 348
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 683	6 369
Skulder till koncernföretag		186 571	183 532
Aktuella skatteskulder		898	586
Övriga skulder		65	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 648	4 938
Summa kortfristiga skulder		194 865	195 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 380	222 777

Videauerad
Aktiebolag

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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 porcelin	30
Kök	30
Ytskicksrenovering vanliga rum	15

Videoveral
Attendeblag

Lidingö Bostäder Aktiefbolag

Org.nr 559103-5802

Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Kundfordringar

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

Skatt

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Intäkter

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

Koncernbidrag

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

Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Videurval
Aktiefbolag

Lidingö Bostäder Aktiebolag

Org.nr 559103-5802

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Specifikation hyresintäkter		
Bostäder	27 161	25 544
Lokaler	7 090	6 801
Garage/P-platser	839	846
Tillval	105	155
Fastighetsskatt	43	43
Summa hyresintäkter	35 238	33 389
Specifikation hyresbortfall		
Outhyrt bostäder	-256	-78
Outhyrt lokaler	-4	-5
Outhyrt Garage/P-platser	-237	-233
Men i nyttjanderätt	-37	-14
Summa hyresbortfall	-534	-330
Specifikation debiterad media		
Debiterad media	120	120
Summa debiterad media	120	120
Summa hyresintäkter	34 823	33 178

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Felavhjälpande och underhåll	2 149	1 791
Planerat underhåll	1 198	2 103
Förvaltning, fastighetsskötare*	0	2 491
Drifts- och fastighetskostnader	2 778	2 226
Uppvärmning	4 234	3 975
Taxebundna kostnader	3 374	2 889
Fastighetsskatt	1 206	697
Summa fastighetskostnader	14 940	16 172

*Kostnader för förvaltning och fastighetsskötare är omklassificerade till kostnader Central administration.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Centrala kostnader	7 118	3 858
Summa övriga externa kostnader	7 118	3 858

Vidareord
Aktiebolag

Lidingö Bostäder Aktiefbolag

Org.nr 559103-5802

2025052210658

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	553	753
Summa ränteintäkter	553	753

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	165	165
Räntekostnader, övriga	0	0
Summa räntekostnader	165	165

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	1 700	2 264
Uppskjuten skatt	-610	-478
Summa skatt	1 090	1 786

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	217 499	212 853
Nya anskaffningar	14 564	4 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 063	217 499
Vid årets början	-34 968	-29 273
Årets avskrivningar	-6 625	-5 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 593	-34 968
Utgående redovisat värde	190 469	182 531
Varav mark	48 825	48 825
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	182 531	182 531
Verkligt värde	743 000	748 000

Taxeringsvärde	2024	2023
Lidingö 10:103	23 693	23 693
Tor 11	295 000	295 000
Frimuraren	58 000	58 000
Baggeby Gård	-	-

Victoria
Oblivdelag

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	13 006	5 851
Investeringar	14 047	11 801
Omklassificeringar	-14 564	-4 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 489	13 006
Utgående redovisat värde	12 489	13 006

Not 10 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Uppskjuten Skattefordran	Netto
Skatt avskrivning byggnader	3 501	3 501
Summa skatt avskrivningar	3 501	3 501

2023-12-31

	Uppskjuten Skattefordran	Netto
Skatt avskrivning byggnader	2 891	2 891
Summa skatt avskrivningar	2 891	2 891

Temporär skillnad

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i RR	Belopp vid årets utgång
Skatt avskrivning byggnader	2 891	610	3 501
Summa skatt avskrivningar	2 891	610	3 501

Not 11 Koncernuppgifter

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

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Vieljevaras
Aktiebolag

Lidingö Bostäder Aktiebolag
Org.nr 559103-5802

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Åsa Hedenberg
Styrelseordförande och VD

Jennie Zegler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Rebecca Ersryd
Auktoriserad revisor

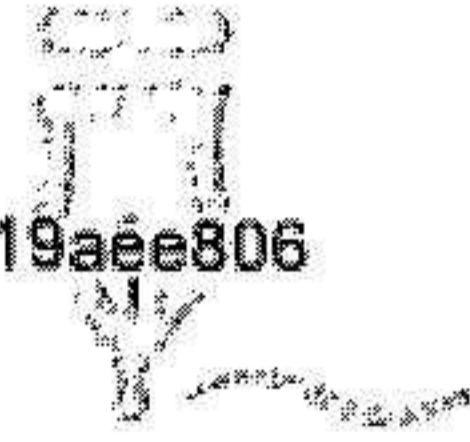
Videurerad
Aktiebolag

2025052210641



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Åsa Maria Elisabet Hedenberg
Date: 2025-04-14 21:28:46
BankID refno: 019635c6-4d06-706e-a3a6-eb9b19aee806



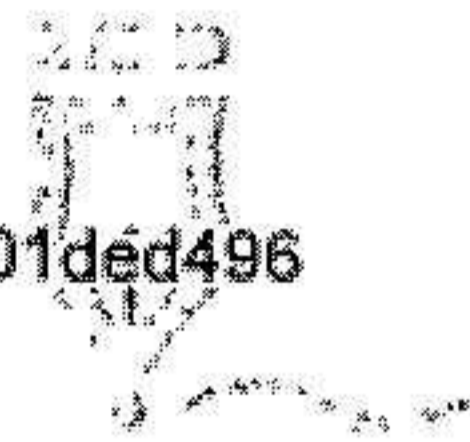
Åsa Hedenberg

Signed by: JENNIE ZEGLER
Date: 2025-04-14 21:33:09
BankID refno: 019635ca-6da9-75aa-830a-3532fd36baf2



Jennie Zegler

Signed by: REBECCA ERSRYD
Date: 2025-04-15 14:12:59
BankID refno: 0196395d-c31a-7543-aa64-258c01ded496



Rebecca Ersryd

Videoread
Abliwebkrag

Signature reference: 26e410c9-8cd4-4378-97a7-8bead84c136c



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lidingö Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Vedimeras
Aktiebolag



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lidingö Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Lidingö Bostäder Aktiebolag enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Rebecca Ersryd
Auktoriserad revisor

Vedimeras
Aktiebolag

2025052210644

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

REBECCA ERSRYD

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: Odf234e17ef1d9[...]40350af165886

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-15 12:43:41 UTC



Vedimeras
Ottimelohag

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: JSKCI-LF01O-BK0HU-GRJXM-P2BO3-19B04