

**Årsredovisning**  
**för**  
**LysekilsBostäder AB**  
556516-7870

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Kassaflödesanalys      | 12 |
| Noter                  | 13 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SB", "K", and "H".

Styrelsen och verkställande direktören för LysekilsBostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tkr

## Förvaltningsberättelse

LysekilsBostäder AB är ett helägt kommunalt allmännyttigt bostadsbolag. Bolaget har sedan 40-talet verkat i Lysekils kommun. Bolaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Lysekil, Brastad, Brodalen och på Skaftö. Sammantaget har LysekilsBostäder 1 184 (1 174) bostäder och 56 (56) lokaler/förråd. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 93 727 (93 833) kvadratmeter och av den ytan utgörs 83 (83) procent av bostäder. LysekilsBostäder ska erbjuda ett hållbart boende genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i kommunen. Verksamheten ska ta ett samhällsansvar och samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer. Styrelsen består av förtroendevalda som utses av Lysekils kommunfullmäktige.

Styrelsens säte är Lysekil.

### Väsentliga händelser under året

#### Lysekilshemmet uthyrt, har bidragit till bolagets goda resultat

Under 2021 förvärvade LysekilsBostäder Lysekilshemmet, ett särskilt boende med 71 rum. Fastigheten var outhyrd fram tills maj 2022 och därefter delvis uthyrd. Under 2023 fram till augusti 2024 hyrde LysekilsBostäder ut hela fastigheten till en extern part som i sin tur hyrde ut boende till gästarbetare på Preem. Denna lösning möjliggjorde en användning av fastigheten samtidigt som den bidrog till att tillgodose bostadsbehoven för gästarbetare i området. Uthyrningen har haft en positiv effekt på bolagets resultat.

From augusti 2024 har fastigheten delvis varit uthyrd, bland annat på grund av att en av de lokaler som Lysekils kommun hyr av en extern part drabbades av mögel. Detta ledde till att verksamheten evakuerades till Lysekilshemmet från mitten av augusti fram till årsskiftet.

#### Uthyrning av annars outhyrda lägenheter

Under delar av 2024 har ett 70-tal lägenheter hyrts ut till andra hyresgäster än huvudsaklig målgrupp. Uthyrning av dessa lägenheter har skett till människor på flykt och till förmån för gästarbetare på Preem. Denna åtgärd har varit avgörande för att undvika stora vakanser. Utan denna insats hade bolagets resultat påverkats betydligt negativt.

#### Försäljning av en ägarlägenhet på Skolberget

Under året har en av 12 lägenheter sålts på Skolberget. Försäljningarna har genererat en realisationsvinst på 2 718 tkr och därmed stärkt bolagets ekonomiska ställning.

#### ROT-renovering av Drottninggatan 43-45

Under året har en omfattande ROT-renovering genomförts på Drottninggatan 43 och 45. Renoveringen omfattade 52 lägenheter och har moderniserat fastigheterna för att möta dagens standarder och krav. Stannar till kök och badrum har bytts ut, vilket har resulterat i både funktionella och estetiska förbättringar som gör vardagen enklare och mer trivsamt. Köken har uppgraderats, badrummen har moderniserats och de flesta lägenheter har nu utrustats med egen tvättmaskin, en åtgärd som ökar hyresgästernas bekvämlighet och flexibilitet. Dessutom har elen i lägenheterna bytts ut.

Utöver detta har energieffektiva förbättringar genomförts för att skapa ett mer hållbart boende som gynnar både miljön och de boende. Hyresgästerna evakuerades under renoveringsprocessen.

### **Ombyggnation av lokal till bostäder**

Under året har en tidigare lokal byggts om till två lägenheter med två rum och kök i Brodalen. Denna investering bidrar till ett bättre nyttjande av fastighetsbeståndet och ökar tillgången på bostäder i området.

### **Planerade bostäder på Slätten – detaljplan överklagad**

I vår ambition att förse staden med fler bostäder planerar vi att bygga 25–30 lägenheter på Slätten. Den aktuella detaljplanen, som syftar till att möjliggöra uppförandet av fyra flerbostadshus, har dock överklagats till Mark- och miljödomstolen. Detta innebär att den fortsatta processen nu inväntar domstolens prövning.

### **Badhusberget 2.0 – Ett visionsarbete för att stärka bostadsområdets varumärke**

Under 2024 har LysekilsBostäder, i samarbete med Lysekils kommun, gått från planering till handling inom visionsarbetet Badhusberget 2.0. Målet är att stärka Badhusbergets varumärke, öka dess attraktionskraft och skapa en levande och eftertraktad boendemiljö. Genom konkreta åtgärder har förbättringar påbörjats i området, med fokus på trivsel, trygghet och långsiktig utveckling för både nuvarande och framtida hyresgäster.

Detta arbete är en långsiktig satsning som beräknas pågå i många år framöver för att nå målbilden och fullt ut realisera visionen för Badhusberget.

### **Installation av solceller på Badhusberget – en satsning för hållbarhet**

Under året har LysekilsBostäder installerat solceller på ytterligare fyra tak på Badhusberget som en del av arbetet för att minska miljöpåverkan och främja hållbar energi. Genom denna åtgärd stärks engagemanget för hållbar utveckling och vi bidrar till en mer energieffektiv boendemiljö för våra hyresgäster.

Solcellsinstallationen är ett viktigt steg i strävan att både minska klimatpåverkan och skapa långsiktigt hållbara lösningar för framtiden.

### **Information om verksamheten Fastighetsbeståndet**

LysekilsBostäder förvaltar övervägande hyresrätter, i beståndet ingår även kommersiella lokaler. LysekilsBostäder har lägenheter i Lysekil, Brastad, Brodalen, Fiskebäckskil och Grundsund. Bolaget äger främst äldre fastigheter med varierande standard och hyror. Fördelningen över storlek är också god och tyngdpunkten ligger på två- och trerumslägenheter.

LysekilsBostäder är delägare i Skolbergets samfällighetsförening som förvaltar 28 ägarlägenheter. LysekilsBostäder äger vid årsskiftet 11 (12) av totalt 28 lägenheter.

### **Uthyrning lägenheter**

Uthyrning av lägenheter är en central del i företagets verksamhet. Bolagets uthyrningsprocess är föremål för ständig utveckling och anpassning. Det är centralt att kunna navigera genom föränderliga marknadsförhållanden.

Minskad befolkningens mängd i Lysekils kommun har påverkat efterfrågan på lägenheter och lett till en ökad vakansgrad. Vid årets utgång fanns totalt 42 vakanta lägenheter, varav 35 var belägna på Badhusberget. LysekilsBostäder märker en fortsatt minskning i antalet sökande per lägenhet jämfört med tidigare år.

Ledningen följer noggrant andelen vakanta och uppsagda lägenheter, vilket ger bolaget möjlighet att snabbt anpassa sig till förändringar på marknaden för att minimera vakanser. Denna flexibilitet är en viktig faktor för att kunna möta marknadens förändringar och hyresgästernas behov.

SB H 888

## Hyresgästen

Som en av Lysekils största bostadsaktör har bolaget ett stort ansvar gentemot hyresgästerna. Att de är nöjda är av största vikt, därför har vi en kundnära organisation, där vi strävar efter att alltid ge våra kunder ett personligt bemötande samt snabb och effektiv service. Hösten 2023 genomfördes en hyresgästenkät. Det var med glädje vi kunde konstatera att kundnöjdheten fortsatte att öka och att vi har bland Sveriges nöjdaste hyresgäster. Arbetet med att säkerställa fortsatt nöjda hyresgäster har haft hög prioritet 2024. Resultatet från enkäten har varit en viktig grund för de åtgärder som vidtagits. Målsättningen är vi skall ha kunder som ser oss som sitt förstahandsval och bor länge hos oss. För att sträva mot detta arbetar vi kontinuerligt med att förbättra och anpassa boendemiljön för att säkerställa att hyresgästerna inte bara är nöjda med vår service utan också trivs och känner sig trygga.

LysekilsBostäder har trogna hyresgäster som bott hos oss i många år. I slutet av året firade vi de hyresgäster som bott hos LysekilsBostäder i 40 eller 50 år i sträck med en fri månadshyra. Hyresgäster som bott i 40 år eller längre blir dessutom inbjudna till en gemensam lunch.

Under året har det skapats många tillfällen att träffa hyresgäster i form av aktiviteter såsom språkcafé, hemliga klubben, Skynda Fynda, yoga och fika för 65+. Under hållbarhetsveckan bjöd vi in till fika och dialog i samtliga bostadsområden.

## Medarbetare

LysekilsBostäder värnar om att ha en kundnära organisation med hög ansvarskänsla och servicenivå. Genom att ha engagerade medarbetare uppnås ett gott klimat på arbetsplatsen vilket bidrar till ökad trivsel. I årets hälsoundersökning bekräftas att så är fallet där 100% nöjdhet erhöles både inom ledarskap och god stämning mellan arbetskamrater. Engagerade medarbetare bidrar både till ökad nöjdhet hos hyresgäster samt lönsamhet.

I samarbete med arbetsmarknadsavdelningen har ungdomar fått sommarpraktik hos LysekilsBostäder. I samarbete med Gullmarsgymnasiets bygglinje har vi också haft en ungdom på praktik under pågående läsår.

Under 2024 hade LysekilsBostäder totalt 20 (20) medarbetare

Sjukfrånvaron har under året uppgått till 2,3 procent (1,7).

## Trygghet och socialt ansvar

Under året som gått har arbetet fortsatt med att stärka social hållbarhet. Bolaget har aktivt arbetat för att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer där våra hyresgäster känner sig välkomna och delaktiga.

Insatser och framsteg under året:

1. **Inkluderande boendemiljöer:** Arbetet med att främja inkludering och gemenskap inom bostadsområden genom att arrangera olika aktiviteter och mötesplatser fortgår. Genom samarbete med lokala organisationer och föreningar har vi skapat möjligheter för våra hyresgäster att träffas, lära känna varandra och skapa en meningsfull gemenskap.
2. **Trygghet och säkerhet:** Insatser för ökad trygghet och säkerhet för våra hyresgäster har prioriterats, exempelvis genom att vidta åtgärder för att förbättra belysning och hög närvaro av våra medarbetare. Under hela året genomförs veckovisa möten under konceptet Effektiv samordning för trygghet (EST). EST är ett arbetssätt som syftar till att genom samverkan mellan främst kommun, polis och bostadsbolag kontinuerligt ta fram lägesbilder av ett bostadsområde med målet att förebygga brottslighet och öka tryggheten. Genom att skapa en trygg miljö strävar vi efter att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och i sina närområden.
3. **Tillgänglighet och kommunikation:** För att säkerställa att både organisationen och tjänsteutbudet är så tillgängliga som möjligt har vi under året fortsatt att utveckla kommunikationskanaler och dialogmöjligheter. På så vis kan hyresgäster påverka och delta i utvecklingen av sina bostadsområden.

al  
SB H K 988

## Miljö

LysekilsBostäder har länge arbetat med energibesparingar och insatser inom miljöområdet och engagerat sig i olika miljöinitiativ för ständiga förbättringar. Bolagets medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ samt "Västra Götaland ställer om" har ytterligare förstärkt fokus på hållbarhetsarbetet. I det dagliga arbetet ligger tonvikten på att göra skillnad genom att använda resurser som energi och vatten så effektivt som möjligt. Samtidigt säkerställs att ny-, till- och ombyggnationer genomförs med hög miljöstandard. För att minska miljöpåverkan läggs stor vikt vid att begränsa användningen och spridningen av miljöfarliga produkter samt att skapa förutsättningar för en ansvarsfull hantering av avfall. Även fordonsflottan utvecklas med fokus på miljöförbättringar för att minska koldioxidutsläpp. Genom olika insatser och initiativ vill vi inspirera och öka intresset för ett hållbart vardagsliv för att minska bolagets och hyresgästernas klimatavtryck.

### Miljömål

LysekilsBostäder arbetar mot målet att till 2030 vara en fossilfri allmännytta och att bolagets energianvändning ska vara 30% lägre än år 2007. Dessa mål kallas för Allmännyttans klimatinitiativ som drivs tillsammans med 192 andra allmännyttiga bolag med drygt 806 000 lägenheter.

### Energiprestanda

Under 2024 fortsatte LysekilsBostäder arbetet med att effektivisera energianvändningen, med goda resultat. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick till 107,8 kWh/m<sup>2</sup>, vilket är lägre än genomsnittet för hela Sveriges allmännytta på 116,5 kWh/m<sup>2</sup> (2023). Denna positiva avvikelse speglar bolagets långsiktiga engagemang och proaktiva insatser för att optimera energianvändningen. Genom strategiska investeringar och ett kontinuerligt fokus på hållbara lösningar stärks både fastighetsbeståndets energieffektivitet och bolagets miljöprofil.

## Ekonomi och Finans

### Resultat

LysekilsBostäder redovisar för räkenskapsåret 2024 ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 11 043 tkr (16 699). Bokslutsdispositioner påverkar resultatet med 1 350 tkr (4 800) vilket innebär att resultatet före skatt blir 9 693 tkr (11 899).

### Intäkter

Omsättning uppgick till 109 702 tkr (106 879). Hyresintäkterna ökade med 6 382 tkr till 114 886 tkr (108 504). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat var under året till 5 183 tkr (1 625). Företagets totala vakansgrad uppgick till 4,0 procent (1,5), varav bostäder 2,0 procent (1,0).

Under året har extraordinära intäkter uppkommit från försäljningen av en ägarlägenhet på Skolberget, 2 718 tkr (3 832).

### Hyresutveckling

2024 års hyresförhandling resulterade i en överenskommelse om en höjning av hyran med i snitt 5 procent (4). Hyreshöjningarna gäller även bolagets lokaler där vissa lokalhyreskontrakt har samma höjning som överenskommelse med hyresgästföreningen avseende bostäder medan andra avtal höjs med KPI som bas.

Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 1 208 kronor med en spridning från 938 kronor till 1 891 kronor.

### Driftkostnader

Driftkostnaden uppgick till 38 912 tkr (36 442) vilket motsvarar 415 (388) kr/m<sup>2</sup>.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Investeringar, reparation och underhåll

Under hela året har stora resurser lags ned på ROT-renovering av Drottninggatan 43 och 45. Planerade underhållsåtgärder samt reparationer har utförts för 22 550 tkr (19 073) vilket motsvarar 241 kr/m<sup>2</sup> (203). Flera akuta reparationer har utförts med anledning av vattenläckor.

LysekilsBostäder har en byggplanebank med möjliga nybyggnadsprojekt. Parallellt med dessa projekt finns även en långsiktig underhållsplan för kommande års ROT-renoveringar där kök, badrum, avloppsstammar med mera byts ut. Bolaget har flera fastigheter som uppnått den ålder när en större renovering är nödvändig. Förutom att vårda och långsiktigt underhålla bolagets fastigheter ligger det också i LysekilsBostäders uppdrag att bidra till en trygg och långsiktigt hållbar utveckling av Lysekils kommun ur ett boendeperspektiv.

Vid sidan av större projekt utförs även mindre investeringar och underhåll. Målet är att både fastigheter och hyresgäster ska må bra och vi strävar i alla lägen efter att ta hand om våra fastigheter på ett klokt sätt. Under 2024 har vi till exempel genomfört följande:

- Badhusberget, installation av solceller på ytterligare fyra hustak
- Enevägen, Brastad, yttre fasadmålning
- Nya Sågvägen, Brastad, yttre fasadmålning
- Brodalen, ombyggnation av lokal till två lägenheter
- Brodalen, bytt kulvert
- Bagarvägen, Brastad, ny utemiljö
- Radonåtgärder med bakgrund av höga gränsvärden i genomförda radonmätningar

## Rörelseresultatet

Rörelseresultatet uppgick till 18 797 tkr (25 053), en minskning med 6 256 tkr jämfört mot föregående år (+6 884).

## Förvärv

Under 2024 har inga fastighetsförvärv skett.

## Försäljning

Under 2024 har en ägarlägenhet sålts på Skolberget. Försäljningarna genererade en realisationsvinst om 2 718 tkr (3 832).

## Marknadsvärdering av fastigheter

LysekilsBostäders fastighetsbestånd värderas externt vartannat år. Syftet med värderingen är att beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet. Värdering av fastighetsbeståndet genomfördes under hösten 2024 och visar på ett betryggande övervärde i fastigheterna. Det sammanlagda värdet bedömdes uppgå till 1 110 mkr (1 014).

## Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på LysekilsBostäder fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2024 till 522 696 tkr (510 291) varav 15 322 tkr (15 322) utgjordes av markvärde.

## Finansiering

LysekilsBostäder har en god finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 135 220 tkr (127 379) Soliditeten har under året ökat med 1,2 procentenheter till 25,3 procent (24,1).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 381 855 tkr (382 415). Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 1,60 procent (1,75) exkluderat borgensavgift. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 73,1 procent (74,9). Alla lån är finansierade via Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet.

Från och med 2024 har en ny modell för beräkning av borgensavgift införts. Modellen gäller endast för nya lån samt refinansiering, medan befintliga lån behåller sin nuvarande borgensavgift tills de omsätts. Detta innebär en successiv övergång till den nya modellen. Den kommunala borgensavgiften för 2024 är 0,45 procent (0,42).

## **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

### **Förväntad framtida utveckling**

LysekilsBostäders ekonomiska utveckling bedöms som stabil även om vakanserna förutspås öka. Resultatet efter finansiella kostnader för 2025 förväntas uppgå till 9 200 tkr.

En god lönsamhet är nödvändig för att kunna hantera LysekilsBostäders befintliga bostadsbestånd. Många av företagets fastigheter har ett underhållsbehov då de till största delen byggdes under perioden 1952 till 1972. Under 2024 ROT-renoveras Drottninggatan 43, 45 och därefter har LysekilsBostäder ett fortsatt stort reinvestering- och underhållsbehov i flera fastigheter för att upprätthålla kvalitet och ett bekymmersfritt boende för hyresgästerna. Dessa utmaningar kräver finansiella och personella resurser.

En annan av bolagets utmaningar är rådande marknadssituation med låg efterfrågan på hyresrätter i Lysekils kommun. Delar av 2025 undviks höga vakanser genom att lägenheter, främst på Badhusberget, samt Lysekilshemmet hyrs ut till gästarbetare som bor tillfälligt i Lysekil pga. Preems stora investeringar. Konsekvenser vid ökade vakanser blir att åtgärder för underhåll minskar för att bolaget ska kunna leva upp till ägarens avkastningskrav. Bolagets långsiktiga underhållsplaner kan inte fullföljas med risk för eftersatt underhåll som i sin tur kan leda till kommande akuta och kostsamma underhållsåtgärder.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer - Verksamhetsrisker**

#### **Befolkningsutveckling**

Befolkningsutvecklingen utgör en betydande ekonomisk riskfaktor. En åldrande befolkning samt minskad befolkningsmängd i Lysekils kommun påverkar ekonomin genom ökade vakanser samt utmaningar för samhällsstrukturen och servicebehoven.

Dessutom kan demografiska förändringar och flyktingströmmar kräva ytterligare resurser för att möta de nya behoven och utmaningarna.

### **Vakanser**

I Lysekil förväntas bostadsmarknaden de kommande åren påverkas av en minskad efterfrågan till följd av den sjunkande befolkningsutvecklingen. Denna trend bedöms öka risken för vakanser. Vid utgången av 2024 låg bolagets vakansgrad för lägenheter på 3,5 procent, jämfört med 1,0 procent året innan.

För att möta den ökade risken för vakanser arbetar bolaget aktivt för att identifiera och hitta nya uthyrningsmöjligheter. Bolaget har bland annat startat ett visionsarbete med syfte att stärka Badhusberget attraktionskraft och därmed minimera framtida vakanser. Genom att erbjuda god kundservice, rimliga hyresnivåer och regelbundet underhåll av fastigheterna strävar bolaget efter att minimera framtida vakanser.

Lysekilshemmet förvärvades i januari 2021 och har en uthyrningsbar yta om cirka 6 500 kvm. Från januari 2025 står fastigheten utan hyreskontrakt, men delar av byggnaden förväntas hyras ut från juni, med full uthyrning till en extern part från september. Denna aktör kommer i sin tur att erbjuda boende för gästarbetare kopplade till Preems investeringar. Uthyrningen möjliggör en fortsatt användning av fastigheten och beräknas generera intäkter fram till 2027. Samtidigt pågår en utredning hos Lysekils kommun om ett eventuellt framtida hyresavtal. När fastigheten är outhyrd belastas bolagets resultaträkning med löpande driftskostnader och fastighetskatt på cirka 750 tkr per år.

### **Framtida underhållsbehov**

I takt med att fastigheterna blir allt äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. LysekilsBostäder har identifierat ett stort planerat underhållsbehov under de kommande åren.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "V", "al", and "888".

Genom ett omfattande underhåll under de senaste åren, samt planer för framtiden, anses riskerna till största delen vara kartlagda.

### **Akut underhåll**

Med ett ålderstiget fastighetsbestånd finns en ökad risk för akut underhåll, vilket är en utmaning som aktivt hanteras. Genom regelbundna inspektioner och snabb åtgärd vid tidiga varningssignaler eftersträvas att förebygga större skador.

### **Fastighetsvärden**

Vartannat år genomförs en extern och oberoende värdering av fastigheterna för att fastställa bolagets totala marknadsvärde. Så länge det finns ett övertvärde i fastighetsportföljen påverkas inte resultatet. Det är emellertid av stor betydelse att det finns en värderingsmässig marginal som möjliggör investeringar i moderniseringar och upprustningar av fastigheterna. Detta är avgörande för att säkerställa att fastigheterna förblir attraktiva och konkurrenskraftiga på marknaden och kan möta framtida behov och krav.

Det totala marknadsvärdet 2024 uppgår till 1 110 200 (1 014 600) tkr, vilket kan jämföras med det bokförda värdet på 522 696 tkr, inklusive pågående investeringar. Denna differens visar på det potentiella värdet som fastigheterna besitter och ger en indikation på företagets tillgångar.

### **Övriga risker**

Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. För denna typ av fordringar är kreditrisken begränsad då samtliga hyror ska betalas i förskott.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer - Finansiella risker**

### **Finansnetto och ränterisker**

Ett fastighetsföretag har i allmänhet stora låneskulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på resultatet och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar av fastighetsbeståndet.

Hanteringen av ränterisken sker inom ramen för bolagets finanspolicy. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid skall variera inom intervallet 2 till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i bolaget 2,7 år (2,4), varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

För att kunna investera och utveckla både fastigheterna och verksamheten är tillgången på kapital av avgörande betydelse. LysekilsBostäder har säkrat tillgången på kapital genom att finansiera sig via kommunens internbank. Genom denna modell för att låna har företaget inte bara säkerställt en stabil kapitaltillgång utan även begränsat likviditetsrisken.

### **Känslighetsanalys 2024-12-31**

Hyresförändring bostäder +1%, 928 tkr

Hyresförändring lokaler +1%, 185 tkr

Förändring driftkostnader +1%, 389 tkr

Förändring låneräntan på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor +1%, 916 tkr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "K", "SB", and "888".

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 109 702     | 106 879     | 96 295      | 93 635      | 92 842      |
| Resultat efter finansiella poster | 11 043      | 16 699      | 10 755      | 10 051      | 11 768      |
| Bokfört värde fastigheter, tkr    | 475 449     | 488 033     | 529 928     | 544 596     | 516 890     |
| Låneskulder, totalt, tkr          | 381 855     | 382 415     | 432 675     | 433 235     | 418 795     |
| Balansomslutning                  | 548 942     | 542 218     | 574 507     | 571 332     | 551 931     |
| Eget kapital                      | 135 220     | 127 379     | 117 738     | 110 159     | 102 549     |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 3,5         | 4,8         | 3,2         | 3,3         | 4,0         |
| Soliditet (%)                     | 25,3        | 24,1        | 20,7        | 19,3        | 18,6        |
| Likviditet (%)                    | 21,6        | 18,5        | 27,1        | 22,6        | 24,0        |
| Bostäder antal, st                | 1 184       | 1 174       | 1 176       | 1 176       | 1 177       |
| Lokaler antal, st                 | 56          | 56          | 55          | 71          | 70          |
| Garage, p-plats m m antal, st     | 1 171       | 1 171       | 1 171       | 1 171       | 1 172       |
| Ekonomisk vakans bostäder, (%)    | 2,0         | 1,2         | 2,4         | 3,4         | 1,8         |
| Ekonomisk vakans lokaler, (%)     | 14,4        | 1,4         | 15,5        | 0,9         | 1,7         |
| Antal anställda, st               | 20          | 20          | 21          | 23          | 16          |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 4 073                     | 9 111                   | 104 454                        | 9 741                     | 127 379        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         | 9 741                          | -9 741                    | 0              |
| Återbetalning<br>aktieägartillskott         |                           |                         | -142                           |                           | -142           |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 7 983                     | 7 983          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>4 073</b>              | <b>9 111</b>            | <b>114 053</b>                 | <b>7 983</b>              | <b>135 220</b> |

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 11 000 tkr (11 141 tkr).

Aktiekapitalet består av 4 073 st A-aktier.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 114 053 415        |
| årets vinst      | 7 983 004          |
|                  | <b>122 036 419</b> |

|                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| disponeras så att                                              |                    |
| till aktieägare återbetalas del av erhållet aktieägartillskott | 128 291            |
| i ny räkning överföres                                         | 121 908 128        |
|                                                                | <b>122 036 419</b> |

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

*Handwritten signatures and initials:*  
K. al  
H.  
SB  
888

## Resultaträkning

Tkr

|                                                                                       | Not     | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       | 3, 4, 5 | 109 702                   | 106 879                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                                | 2       | 5 519                     | 7 808                     |
|                                                                                       |         | <b>115 222</b>            | <b>114 688</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |         |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 6, 7    | -38 912                   | -36 442                   |
| Reparation och underhåll                                                              |         | -22 550                   | -19 073                   |
| Fastighetsskatt                                                                       |         | -2 234                    | -2 128                    |
| Personalkostnader                                                                     | 8       | -15 374                   | -14 694                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |         | -17 355                   | -17 299                   |
|                                                                                       |         | <b>-96 425</b>            | <b>-89 635</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                | 9       | <b>18 797</b>             | <b>25 053</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |         |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 10      | 564                       | 984                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 11      | -8 318                    | -9 337                    |
|                                                                                       |         | <b>-7 754</b>             | <b>-8 354</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |         | <b>11 043</b>             | <b>16 699</b>             |
| Bokslutsdispositioner                                                                 | 12, 23  | -1 350                    | -4 800                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |         | <b>9 693</b>              | <b>11 899</b>             |
| Skatt på årets resultat                                                               | 13      | -1 710                    | -2 158                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |         | <b>7 983</b>              | <b>9 741</b>              |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MSB", "H. 88", and other illegible marks.

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |    |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                                                             | 14 | 475 449        | 488 033        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 15 | 6 897          | 7 169          |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 16 | 39             | 52             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17 | 47 247         | 22 257         |
|                                                                                |    | <b>529 632</b> | <b>517 512</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**529 632**

**517 512**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

|                           |    |           |            |
|---------------------------|----|-----------|------------|
| Råvaror och förnödenheter | 18 | 70        | 181        |
|                           |    | <b>70</b> | <b>181</b> |

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |               |               |
|----------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |    | 731           | 613           |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 16 544        | 20 636        |
| Övriga fordringar                            |    | 297           | 300           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 1 625         | 1 655         |
|                                              |    | <b>19 198</b> | <b>23 205</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                 |    |           |           |
|---------------------------------|----|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | 20 | 40        | 40        |
|                                 |    | <b>40</b> | <b>40</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |    |               |               |
|-----------------------------|----|---------------|---------------|
| Summa omsättningstillgångar | 21 | 2             | 1 281         |
|                             |    | <b>19 310</b> | <b>24 706</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**548 942**

**542 218**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "H.", "SB", and "28".

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

22

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

4 073

4 073

Reservfond

9 111

9 111

**13 183**

**13 183**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

114 053

104 454

Årets resultat

7 983

9 741

**122 036**

**114 195**

**Summa eget kapital**

**135 220**

**127 379**

#### Obeskattade reserver

23

4 305

4 305

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

24, 25

319 855

276 855

**Summa långfristiga skulder**

**319 855**

**276 855**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25

62 000

105 560

Leverantörsskulder

5 487

8 471

Skulder till koncernföretag

3 379

4 012

Aktuella skatteskulder

672

813

Övriga skulder

1 145

715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

16 878

14 107

**Summa kortfristiga skulder**

**89 562**

**133 679**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**548 942**

**542 218**

SB  
KI  
H  
2024

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |    |        |        |
|-----------------------------------------------------|----|--------|--------|
| Rörelseresultat                                     |    | 18 797 | 25 053 |
| Justering för avskrivningar                         |    | 17 355 | 17 299 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 27 | -2 718 | -3 832 |
| Betald skatt                                        |    | -1 851 | -1 639 |
| Erhållen ränta                                      |    | 564    | 983    |
| Erlagd ränta                                        |    | -8 318 | -9 604 |

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

23 829 28 260

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                             |  |        |        |
|---------------------------------------------|--|--------|--------|
| Förändring av varulager och pågående arbete |  | 110    | 70     |
| Förändring av kundfordringar                |  | -118   | 255    |
| Förändring av kortfristiga fordringar       |  | 33     | -977   |
| Förändring av leverantörsskulder            |  | -2 930 | 3 082  |
| Förändring av kortfristiga skulder          |  | 3 064  | 202    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten    |  | 23 988 | 30 892 |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |  |         |        |
|--------------------------------------------------|--|---------|--------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar |  | -31 898 | -2 579 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar  |  | 5 141   | 7 354  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten         |  | -26 757 | 4 775  |

### Finansieringsverksamheten

|                                           |  |        |         |
|-------------------------------------------|--|--------|---------|
| Amortering av lån                         |  | -560   | -50 260 |
| Återbetalning aktieägartillskott          |  | -142   | -100    |
| Lämnade koncernbidrag                     |  | -1 900 | 0       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten |  | -2 602 | -50 360 |
| Årets kassaflöde                          |  | -5 371 | -14 693 |

### Likvida medel vid årets början

|                                |    |        |        |
|--------------------------------|----|--------|--------|
| Likvida medel vid årets början |    | 21 917 | 36 610 |
| Likvida medel vid årets slut   | 21 | 16 546 | 21 917 |

SB V.K. H. W. 888

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

#### Hyresavtal

Den huvudsakliga delen av bolagets fastighetsbestånd utgörs av bostadslägenheter. Dessutom finns lokalhyresavtal och avtalens löptid varierar mellan 1 till 10 år varav en del automatiskt förlängs om uppsägning inte sker.

#### Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). Alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna ingår i anskaffningsvärdet. Varulagret avser bränslelager.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

***Materiella anläggningstillgångar***

***Kontorsbyggnader***

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Stommar                    | 100 år    |
| Fasader, yttertak, fönster | 30-55 år  |
| Hissar, ledningssystem     | 40- 50 år |
| Övrigt                     | 20-30 år  |

***Flerfamiljshus***

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Stommar                    | 100 år    |
| Fasader, yttertak, fönster | 30-55 år  |
| Hissar, ledningssystem     | 40- 50 år |
| Övrigt                     | 20-30 år  |

***Maskiner och andra tekniska anläggningar***

5-25 år

***Inventarier, verktyg och installationer***

5-15 år

***Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar***

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas i förekommande fall nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

***Finansiella instrument***

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

***Derivatinstrument***

LysekilsBostäder AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

*Handwritten signatures and initials:*  
sul  
K  
SB  
H  
BB

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Säkringsredovisningens upphörande:***

Säkringsredovisningen avbryts om

säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller

säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

#### ***Leasingavtal***

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### ***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.

#### ***Ersättningar till anställda***

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker (inklusive tillgodohavanden på koncernkonto) och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Avkastning totalt kapital (%)

Rörelseresultat och finansiella intäkter dividerat med balansomslutningen.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Ekonomisk vakans bostäder (%)

Hyresbortfall bostäder i förhållande till totala hyresintäkter bostäder.

Ekonomisk vakans lokaler (%)

Hyresbortfall lokaler i förhållande till totala hyresintäkter lokaler.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdering av förvaltningsfastigheter. För bolagets uppskattningar och bedömningar se not 14 Byggnader och mark, förvaltningsfastigheter.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                           | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vinst vid avyttring av byggnader och mark | -2 718                    | -3 832                    |
| Erhållna offentliga stöd, elstöd          | 0                         | -1 066                    |
| Erhållna bidrag o ers personal            | -454                      | -437                      |
| Övrigt                                    | -2 347                    | -2 472                    |
|                                           | <b>-5 519</b>             | <b>-7 808</b>             |

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

|                                             | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter, bostäder                     | -93 913                   | -89 211                   |
| Hysesintäkter, lokaler                      | -18 510                   | -17 041                   |
| Hysesintäkter, garage, p-platser och övrigt | -2 463                    | -2 253                    |
| Hysesrabatter                               | 518                       | 206                       |
| Outhyrda bostäder, lokaler, garage m m      | 4 665                     | 1 419                     |
|                                             | <b>-109 702</b>           | <b>-106 879</b>           |

## Not 4 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lysekils Stadshus AB med organisationsnummer 556708-4982 med säte i Lysekil.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lysekils Kommun med organisationsnummer 212000-1389 med säte i Lysekil.

## Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasinggivare

Bolaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal: Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Hyresintäkter för bostäder, garage och parkeringsplatser löper tillsvidare och beräknas uppgå till 98 126 tkr. Avtal som löper tillsvidare har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 24 531 tkr. Avtal avseende lokaler har varierande uppsägningstider enligt nedan.

Bostadskontrakten inklusive garage och parkeringar utgör 93% av den totala volymen

Fordran avseende framtida icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år                      | 1 695                     | 2 002                     |
| Senare än ett år men inom fem år | 11 080                    | 13 615                    |
| Senare än fem år                 | 22 773                    | 23 429                    |
|                                  | <b>35 548</b>             | <b>39 046</b>             |

888  
K. A.  
JB

### Not 6 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|                                                        | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                   | 76                        | 145                       |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 53                        | 27                        |
| Förfaller till betalning senare än fem år              | 0                         | 0                         |
| Under året kostnadsförda leasingavgifter               | 149                       | 247                       |
|                                                        | <b>278</b>                | <b>418</b>                |

För bolaget inkluderar uppgifterna i denna not även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Förutom hyra av lokaler, avser avtalen leasing av maskiner för tillverkning, inventarier och bilar för transportändamål. Maskinerna leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. Inventarier leasas på fem år med möjlighet till utköp. Bilar leasas på tre år med möjlighet till utköp.

### Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PwC samt EY</b>                |                           |                           |
| Revisionsuppdrag                  | 137                       | 115                       |
| Skatterådgivning och konsultation | 35                        | 32                        |
|                                   | <b>172</b>                | <b>148</b>                |

### Not 8 Anställda och personalkostnader

|                                     | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>       |                           |                           |
| Kvinnor                             | 8                         | 7                         |
| Män                                 | 12                        | 13                        |
|                                     | <b>20</b>                 | <b>20</b>                 |
| <b>Löner och andra ersättningar</b> |                           |                           |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 281                     | 1 247                     |
| Övriga anställda                    | 8 654                     | 8 258                     |
|                                     | <b>9 934</b>              | <b>9 505</b>              |

**Sociala kostnader**

|                                                           |              |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 274          | 246          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 422          | 419          |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal              | 3 070        | 2 873        |
|                                                           | <b>3 766</b> | <b>3 538</b> |

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**13 701                      13 043**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 40 % | 20 % |
| Andel män i styrelsen                                | 60 % | 80 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 50 % | 50 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 50 % | 50 % |

Vid uppsägning från bolagets sida av verkställande direktör är uppsägningstiden tolv månader. I VD:s anställningsvillkor utgår utöver lön, pension och semester inga övriga förmåner.

**Not 9 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

|                                                                              | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 33,14 %                           | 36,11 %                           |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,02 %                            | 0,05 %                            |
| Andel av årets totala inköp som skett från Lysekils kommun                   | 1,09 %                            | 0,81 %                            |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till Lysekils kommun           | 9,82 %                            | 9,17 %                            |

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|               | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ränteintäkter | -564                              | -984                              |
|               | <b>-564</b>                       | <b>-984</b>                       |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                   | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån                      | 6 600                             | 7 595                             |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | 1 718                             | 1 743                             |
|                                                   | <b>8 318</b>                      | <b>9 337</b>                      |

## Not 12 Bokslutsdispositioner

|                                | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag          | 1 350                     | 1 900                     |
| Ackumulerade överavskrivningar | 0                         | 2 900                     |
|                                | 1 350                     | 4 800                     |

## Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

|                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat |                           |                           |
|                         | 1 710                     | 2 158                     |
| Totalt redovisad skatt  | 1 710                     | 2 158                     |

## Avstämning av effektiv skatt

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |        | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |        |
|----------------------------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|
|                                  | Procent                   | Belopp | Procent                   | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt    |                           | 9 693  |                           | 11 917 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6                      | -1 997 | 20,6                      | -2 455 |
| Ej avdragsgilla kostnader        | 0,2                       | -17    | 0,2                       | -30    |
| Ej skattepliktiga intäkter       | -3,1                      | 303    | -2,6                      | 309    |
| Ändrad taxering                  |                           |        | -0,2                      | 18     |
| Redovisad effektiv skatt         | 17,6                      | -1 710 | 18,1                      | -2 158 |

SS K al H.

#### Not 14 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 859 688         | 863 249         |
| Inköp                                           | 5 882           | 1 341           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -2 553          | -4 902          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>863 018</b>  | <b>859 688</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -330 109        | -313 376        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 772             | 1 391           |
| Årets avskrivningar                             | -18 073         | -18 124         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-347 410</b> | <b>-330 109</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -41 546         | -42 932         |
| Återförda nedskrivningar                        | 1 387           | 1 387           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-40 159</b>  | <b>-41 546</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>475 449</b>  | <b>488 033</b>  |

Bolagets fastigheter med undantag för en mindre del, som används i rörelsen och de som eventuellt är föremål för försäljning, innehas för långsiktig uthyrning. För upplysningsändamål görs återkommande en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerad, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst vart annat år.

Under 2024 genomfördes en marknadsvärdering av oberoende värderingsman. Det sammanlagda värdet bedömdes uppgå till ca 1 110 200 tkr. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka flerfamiljshus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha.

Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader använts. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats.

#### Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 904         | 14 935        |
| Inköp                                           | 421            | 1 969         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -38            |               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 288</b>  | <b>16 904</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 735         | -9 177        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              |               |
| Årets avskrivningar                             | -656           | -559          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 391</b> | <b>-9 735</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 897</b>   | <b>7 169</b>  |

888  
42  
A1  
H.  
SB

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 67         |            |
| Inköp                                           |            | 67         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>67</b>  | <b>67</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14        | -1         |
| Årets avskrivningar                             | -13        | -13        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-28</b> | <b>-14</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39</b>  | <b>52</b>  |

**Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 050        | 22 988        |
| Under året nedlagda utgifter                    | 31 940        | 3 372         |
| Under året genomförda aktiveringar              | -6 057        | -3 310        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>48 933</b> | <b>23 050</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -793          |               |
| Årets nedskrivningar                            | -893          | -793          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-1 686</b> | <b>-793</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>47 247</b> | <b>22 257</b> |

**Not 18 Varulager**

Varulagret värderat till anskaffningsvärde

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Bränslelager | 70         | 181        |
|              | <b>70</b>  | <b>181</b> |

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                          | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna intäkter        | 0            | 155          |
| Övriga interimfordringar | 1 625        | 1 500        |
|                          | <b>1 625</b> | <b>1 655</b> |

**Not 20 Kortfristiga placeringar**

|                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Andelskapital i HBV | 40         | 40         |
|                     | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

## Not 21 Likvida medel

|                               | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Likvida medel</b>          |               |               |
| Kassamedel                    | 2             | 2             |
| Banktillgodohavanden          | 16 544        | 21 914        |
|                               | <b>16 546</b> | <b>21 917</b> |
| <b>Betalda räntor</b>         |               |               |
| Under perioden betald ränta   | 0             |               |
| Under perioden erhållen ränta | 507           |               |

Bolaget är knutet till kommunens koncernkonto och bankmedel om 16 544 tkr (20 636 tkr) har redovisats som fordran i bolagets redovisning i posten Fordran till koncernföretag.  
Beviljat kreditutrymme -10 000 tkr varav utnyttjat 0 tkr.

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

|                                                                     | 2024-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                                |                    |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): |                    |
| balanserad vinst                                                    | 114 053 415        |
| årets vinst                                                         | 7 983 004          |
|                                                                     | <b>122 036 419</b> |
| disponeras så att                                                   |                    |
| till aktieägare återbetalas del av erhållet aktieägartillskott      | 128 291            |
| i ny räkning överföres                                              | 121 908 128        |
|                                                                     | <b>122 036 419</b> |

## Not 23 Obeskattade reserver

|                       | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ack överavskrivningar | 4 305                     | 4 305                     |
|                       | <b>4 305</b>              | <b>4 305</b>              |

## Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

|                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Ränteswappar         | 160 000        | 165 000        |
|                      | <b>160 000</b> | <b>165 000</b> |
| Netto verkligt värde | 644            | 3 962          |
|                      | <b>644</b>     | <b>3 962</b>   |

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i Not 1.

## Not 25 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 381 855 tkr balansräkningen.

|                             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |            |            |
| Skulder till kreditinstitut | 319 855    | 276 855    |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |            |            |
| Skulder till kreditinstitut | 62 000     | 105 560    |

Nedan framgår fördelning av bindningstider för långfristiga lån.

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Långgivare Kommuninvest</b> |                |                |
| Inom 0-1 år                    | 62 000         | 105 000        |
| Inom 1-2 år                    | 125 000        | 72 000         |
| Inom 2-3 år                    | 65 000         | 75 000         |
| Inom 3-4 år                    | 24 175         | 40 000         |
| Inom 4-5 år                    | 20 000         | 24 175         |
| Senare än 5 år                 | 85 680         | 66 240         |
|                                | <b>381 855</b> | <b>382 415</b> |

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror    | 8 548         | 8 295         |
| Upplupna räntekostnader   | 702           | 1 622         |
| Upplupna driftskostnader  | 6 813         | 3 180         |
| Upplupna löner            | 621           | 769           |
| Upplupna sociala avgifter | 195           | 242           |
|                           | <b>16 878</b> | <b>14 107</b> |

## Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Vinst vid försäljning av fastighet | -2 718        | -3 832        |
|                                    | <b>-2 718</b> | <b>-3 832</b> |

SB LSW  
SS L Hr.

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

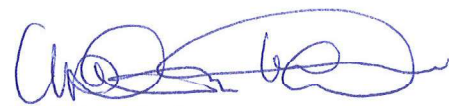
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns att rapportera.

Lysekil den 13 februari 2025

  
Klas-Göran Henriksson  
Ordförande 2025-02-21

  
Elisabeth Schewenius Ström  
Vice ordförande 2025-02-25

  
Susanne Baden 2025-03-07

  
Christina Mattisson 2025-02-28

  
Lars Axelsson 2025-02-24

  
Christina Johansson 2025-03-10  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/3 -2025

Ernst & Young AB

  
Bjarne Fredriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LysekilsBostäder AB, org.nr 556516-7870

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LysekilsBostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LysekilsBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 LysekilsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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.

## 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 LysekilsBostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LysekilsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uddevalla den 12 mars 2025

Ernst & Young AB



Bjarne Fredriksson  
Huvudansvarig Auktoriserad revisor