

Styrelsen och verkställande direktören för LysekilsBostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i tkr

Förvaltningsberättelse

LysekilsBostäder AB är ett helägt kommunalt allmännyttigt bostadsbolag som sedan 40-talet har varit verksamt i Lysekils kommun. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Lysekil, Brastad, Brodalen och på Skaftö och utgör en central aktör i kommunens bostadsförsörjning

Fastighetsbeståndet omfattar 1 182 (1 184) bostäder samt 57 (56) verksamhetslokaler samt 32 uthyrbarsbara förråd. Den totala uthyrbarsbara ytan uppgår till 92 864 (93 727) kvadratmeter, där 84 (83) procent utgörs av bostäder. Tyngdpunkten i verksamheten ligger således på bostäder, samtidigt som lokaler bidrar till ett levande och funktionellt samhälle.

LysekilsBostäder ska erbjuda ett hållbart boende genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i kommunen. Uppdraget innebär att ta ett långsiktigt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, i enlighet med lagstiftningen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Styrelsen består av förtroendevalda ledamöter som utses av kommunfullmäktige.

Styrelsens säte är Lysekil.

Väsentliga händelser under året

Lysekilshemmet uthyrt, har bidragit till bolagets goda resultat

Under 2021 förvärvade LysekilsBostäder fastigheten Lysekilshemmet, ett särskilt boende med 71 rum. Fastigheten var outhyrd fram till maj 2022 och därefter delvis uthyrd.

Under 2025 har fastigheten varit delvis uthyrd. Uthyrning har skett dels till extern part som vidareuthyrt boende till gästarbetare kopplade till Preems verksamhet och till Lysekils kommun, som återigen haft behov av evakueringslokaler för medarbetare till följd av mögelproblem i annan lokal.

Uthyrningen av Lysekilshemmet har under året bidragit positivt till bolagets resultat.

Uthyrning av annars outhyrda lägenheter

Under delar av 2025 har ett 50-tal lägenheter hyrts ut till andra hyresgäster än huvudsaklig målgrupp. Uthyrning av dessa lägenheter har 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 11 lägenheter sålts på Skolberget. Försäljningen har genererat en realisationsvinst på 1 544 tkr och därmed stärkt bolagets ekonomiska ställning.

Vakanser

Bolagets totala vakansgrad ökade markant under 2025 och uppgick vid årets slut till 7,8 procent (4,0), vilket innebär att den närmast fördubblats jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till Lysekilshemmet, medan vakansgraden för bostäder uppgick till 2,8 procent (2,0).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WA 13-11", "K", "col", and "SS 9".

Planerade bostäder på Slätten – detaljplan överklagad

I vår ambition att förse Lysekils kommun 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 miljööverdomstolen. Detta innebär att den fortsatta processen nu inväntar domstolens prövning.

Badhusberget 2.0 – Ett visionsarbete för att stärka bostadsområdets varumärke

Under 2025 har LysekilsBostäder, i samverkan med Lysekils kommun, fortsatt visionsarbetet Badhusberget 2.0 med inriktning på att stärka områdets identitet och attraktivitet. Kvarnparken har rustats upp för att skapa en mer trivsamt, tillgänglig och trygg mötesplats med ökat vistelsevärde för olika åldersgrupper.

I samarbete med Gullmarsgymnasiet har elever från industriprogrammet uppfört en portal till området och byggprogrammet tillverkat en sittbänk i parken. Därtill har ett konstprojekt genomförts tillsammans med en lokal konstnär och ungdomar, vilket resulterat i fyra konstverk som kommer projiceras på en fasad i området.

Årets insatser utgör en del av den långsiktiga utvecklingen av Badhusberget och bidrar stegvis till visionen om ett tryggt och levande bostadsområde.

Information om verksamheten

Fastighetsbeståndet

LysekilsBostäder förvaltar huvudsakligen hyresrätter, men i beståndet ingår även kommersiella lokaler. Bolaget har lägenheter i Lysekil, Brastad, Brodalen, Fiskebäckskil och Grundsund. Fastighetsbeståndet består till övervägande del av äldre fastigheter med

varierande standard och hyresnivåer. Lägenhetsfördelningen är väl sammansatt med en tydlig tyngdpunkt på två- och tre rumslägenheter.

LysekilsBostäder är delägare i Skolbergets samfällighetsförening, som förvaltar 28 ägarlägenheter. Vid årsskiftet ägde bolaget 10 (11) av föreningens totalt 28 lägenheter.

Anpassning av bostadsbeståndet för en åldrande befolkning

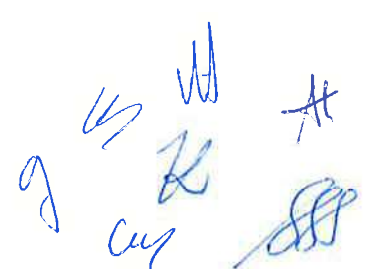
Den demografiska utvecklingen i kommunen visar på en växande andel äldre invånare, vilket påverkar efterfrågan på bostäder anpassade för seniorer. Mot denna bakgrund har LysekilsBostäder under året ökat sitt fokus på boendeformer som kan erbjuda trygghet, tillgänglighet och social gemenskap för äldre hyresgäster.

Under 2025 fattades beslut om att fastigheterna på Drottninggatan ska utvecklas till ett Trivselboende för hyresgäster från 70 år och uppåt. Inriktningen är att skapa en boendemiljö som kombinerar självständigt boende med ökade möjligheter till social samvaro och gemensamma aktiviteter. Parallellt pågår en utredning kring möjligheten att bygga om fastigheten Gullvivan till ett motsvarande boendekoncept. Syftet är att långsiktigt anpassa delar av bostadsbeståndet till förändrade behov i kommunen och samtidigt stärka attraktionskraften i bolagets erbjudande.

Denna inriktning är en del av bolagets strategiska arbete för att möta framtidens bostadsbehov och bidra till hållbara boendelösningar för en åldrande befolkning.

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 befolkningsmängd i Lysekils kommun har påverkat efterfrågan på lägenheter och lett till hög vakansgrad. Vid årets utgång fanns totalt 38 (42) vakanta lägenheter, varav 22 (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.

Som ett led i arbetet med att begränsa vakanser hyr bolaget, via mellanhand, under vissa perioder även ut lägenheter till gästarbetare som arbetar i kommunen, främst kopplat till verksamhet vid Prcem. Vid sådana tillfällen kan upp till ett 50-tal lägenheter vara uthyrda inom denna kategori, vilket bidrar till ett bättre nyttjande av beståndet under perioder med lägre efterfrågan från ordinarie bostadssökande.

Hyresgästen

Som en av Lysekils största bostadsaktörer har bolaget ett stort ansvar gentemot hyresgästerna. En kundnära organisation, personligt bemötande samt snabb och effektiv service är centrala delar i arbetet för att skapa nöjda hyresgäster.

Arbetet med hyresgästnöjdhet har haft hög prioritet även under 2025. Resultat från tidigare hyresgästenkäter har legat till grund för genomförda förbättringsåtgärder, med målet att hyresgästerna ska se bolaget som sitt förstahandsval och bo kvar under lång tid. Fokus har legat på trygghet, tillgänglighet och trivsel i bostadsområdena samt en fortsatt nära dialog med hyresgästerna.

Bolaget har många långvariga hyresgäster. De som bott i 40 eller 50 år i sträck uppmärksammas med en fri månadshyra.

Under året har aktiviteter som språkcafé, Hemliga klubben, Skynda Fynda, yoga och fika för 65+ bidragit till gemenskap och trivsel. I samband med hållbarhetsveckan genomfördes även fika och dialogträffar med hyresgäster i flera bostadsområden.

Medarbetare

Engagemang och delaktighet hos medarbetarna är en viktig förutsättning för nöjda hyresgäster och en långsiktigt hållbar verksamhet.

Bolaget har även under året bidragit till arbetslivserfarenhet för unga genom samarbete med kommunens arbetsmarknadsavdelning, där ungdomar erbjudits sommarpraktik. Samarbete har också skett med Gullmarsgymnasiet, där en elev från byggprogrammet genomfört praktik under läsåret.

Under 2025 hade LysekilsBostäder totalt 20 (20) medarbetare.

Sjukfrånvaron uppgick under året till 4,8 procent (2,3). Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande arbetsmiljöinsatser för att främja hälsa och minska frånvaro.

Miljö

LysekilsBostäder bedriver sedan lång tid ett aktivt arbete med energibesparingar och miljöförbättrande åtgärder. Engagemanget i branschgemensamma initiativ, såsom Allmännyttans klimatinitiativ och Västra Götaland ställer om, har under 2025 fortsatt att stärka bolagets hållbarhetsarbete.

I den löpande förvaltningen ligger fokus på effektiv användning av energi och vatten samt på att minska resursförbrukningen i det befintliga beståndet. Samtidigt säkerställs att ny-, till- och ombyggnationer genomförs med höga miljökrav och långsiktigt hållbara materialval.

Arbetet med att minska miljöpåverkan omfattar även en ansvarsfull hantering av kemiska produkter och avfall. Bolaget strävar efter att

begränsa användningen och spridningen av miljöfarliga ämnen samt att skapa goda förutsättningar för källsortering och återvinning.

Under året har även förberedelser genomförts inför kommande ROT-renovering på Bagarvägen, där projektet genomförs med cirkulära principer. Åtgärderna är en del av forsknings- och utvecklingsprojektet CIRA 2.0, där fokus ligger på återbruk, resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan i bygg- och renoveringsprocesser.

Fordonsflottan utvecklas successivt med inriktning på mer miljöanpassade alternativ i syfte att minska koldioxidutsläppen från verksamheten.

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

Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick till 109,7 kWh/m², vilket är lägre än genomsnittet för hela Sveriges allmännytta på 116,3 kWh/m² (2024). Resultatet visar att bolaget ligger på en lägre nivå än branschsnittet och speglar ett långsiktigt och systematiskt arbete med 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 2025 ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 13 718 tkr (11 043). Bokslutsdispositioner påverkar resultatet med 772 tkr (1 350) vilket innebär att resultatet före skatt blir 12 946 tkr (9 693).

Intäkter

Omsättning uppgick till 110 409 tkr (109 702). Hyresintäkterna ökade med 5 713 tkr till 120 599 tkr (114 886). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och rabatter har under året ökat till 10 189 tkr (5 183). Företagets vakansgrad uppgick till 7,8 procent (4,0), varav bostäder 2,8 procent (2,0). Under året har extraordinära intäkter uppkommit från försäljningen av en ägarlägenhet på Skolberget, 1 544 tkr (2 718).

Hyresutveckling

2025 års hyresförhandling resulterade i en överenskommelse om en höjning av hyran med i snitt 5 procent (5). 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 1 275 kronor med en spridning från 998 kronor till 1 951 kronor.

Driftkostnader

Driftskostnaden uppgick till 36 689 tkr (38 912) vilket motsvarar 395 (415) kr/m².

Investeringar, reparation och underhåll

Under året har fokus legat på att vårda och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet genom ett aktivt och strukturerat underhållsarbete. Planerade underhållsåtgärder och reparationer har genomförts till en kostnad om 20 694 tkr (22 550), motsvarande 223 kr/m² (241). Insatserna har bidragit till att säkerställa fastigheternas tekniska standard, förebygga framtida åtgärdsbehov och upprätthålla en god boendekvalitet.

Utöver det planerade underhållet har ett antal akuta reparationer hanterats, främst till följd av vattenläckor. Åtgärderna har genomförts skyndsamt för att minimera störningar för hyresgäster och begränsa följdskador.

g ut y A.
cy K 88

LysekilsBostäder har en byggplanebank med möjliga nybyggnadsprojekt som möjliggör en flexibel och behovsstyrd utveckling av bostadsbeståndet. Parallellt finns en långsiktig underhållsplan för kommande ROT-renoveringar, där bland annat kök, badrum och avloppsstammar successivt byts ut. Flera av bolagets fastigheter har nått en ålder där mer omfattande renoveringsinsatser är nödvändiga för att säkerställa teknisk funktion, energieffektivitet och god boendestandard.

Vid sidan av de långsiktiga planerna och kommande större åtgärderna bedrivs ett kontinuerligt arbete med mindre investeringar och löpande underhåll.

Under året har därför ett flertal mindre åtgärder och förbättringsinsatser genomförts inom ramen för den löpande förvaltningen, i syfte att upprätthålla god standard och förebygga framtida underhållsbehov.

- Kvarnberget, målning trapphus
- Drottninggatan, satsning på gårdsmiljön
- Enevägen, Brastad, yttre fasadmålning
- Enevägen, Brastad, byte av stolpbelysning
- Radonåtgärder med bakgrund av höga gränsvärden i genomförda radonmätningar

Rörelseresultatet

Rörelseresultatet uppgick till 21 805 tkr (18 797), en ökning med 3 008 tkr jämfört mot föregående år (- 6 256).

Förvärv

Under 2025 har inga fastighetsförvärv skett.

Försäljning

Under 2025 har en ägarlägenhet sålts på Skolberget. Försäljningarna genererade en realisationsvinst om 1 544 tkr (2 718).

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 2025 till 510 222 tkr (522 696) varav 17 083 tkr (15 322) utgjordes av markvärde.

Finansiering

LysekilsBostäder har en god finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 145 777 tkr (135 220) Soliditeten har under året ökat med 1,2 procentenheter till 26,5 procent (25,3).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 381 295 tkr (381 855). Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 2,06 procent (1,60) exkluderat borgensavgift. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 74,7 procent (73,1). 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 2025 är 0,45 procent (0,45).

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 2026 förväntas uppgå till 6 650 tkr.

En god lönsamhet är nödvändig för att kunna hantera LysekilsBostäders befintliga bostadsbestånd. En stor del av bolagets fastigheter uppfördes under perioden 1952–1972 och har därmed ett betydande underhålls- och reinvesteringsbehov.

Under 2026 planeras fastigheten på Bagarvägen med 29 lägenheter att genomgå en ROT-renovering. Projektet genomförs med cirkulära principer, med fokus på återbruk, resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan. Därefter kvarstår ett omfattande reinvesterings- och underhållsbehov i flera fastigheter för att upprätthålla kvalitet och säkerställa ett tryggt och bekymmersfritt boende för hyresgästerna. Dessa utmaningar kräver såväl finansiella som personella resurser.

En annan av bolagets utmaningar är rådande marknadssituation med låg efterfrågan på hyresrätter i Lysekils kommun. Delar av 2026 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.

Vakanser

I Lysekil förväntas bostadsmarknaden de kommande åren påverkas av en minskad efterfrågan till följd av den sjunkande befolkningsutvecklingen vilket bedöms öka risken för vakanser. Vid utgången av 2025 låg bolagets vakansgrad för lägenheter på 3,2 procent, jämfört med 3,5 procent året innan.

För att möta den ökade risken för vakanser arbetar bolaget aktivt med att identifiera nya uthyrmingsmöjligheter. Ett visionsarbete har bland annat inletts i syfte att stärka Badhusbergets attraktionskraft och därigenom minska framtida vakanser. Genom god kundservice, rimliga hyresnivåer och löpande underhåll av fastigheterna strävar bolaget efter att bibehålla en hög uthyrmingsgrad.

Lysekilshemmet, som förvärvades i januari 2021 och omfattar cirka 5 500 kvm uthyrmingsbar yta, har under senare år använts för tillfälliga uthyrmningar. Under 2025 inleddes ett arbete med att utreda möjligheten att bygga om fastigheten till ett särskilt boende för äldre för att möta Lysekils kommuns framtida behov av platser inom äldreomsorgen. Arbetet pågår. I väntan på beslut om fastighetens långsiktiga användning kan tillfälliga uthyrmningar fortsatt bli aktuella. När fastigheten står utan hyresgäst belastas bolagets resultaträkning med löpande driftskostnader och fastighetsskatt om cirka 750 tkr per år.

g
WA
K
E
EES

Framtida underhållsbehov

I takt med att fastighetsbeståndet åldras ökar behovet av underhålls- och reinvesteringsåtgärder. Bolaget har identifierat ett betydande planerat underhållsbehov under kommande år, vilket kan påverka resultat och likviditet beroende på åtgärdernas omfattning, prioritering och genomförandetakt.

Ett ålderstiget bestånd innebär även en ökad risk för akuta underhållsåtgärder, vilket kan medföra oplanerade kostnader och påverka det kortsiktiga ekonomiska utfallet. Genom fokus på underhållsinsatser de senaste åren samt en uppdaterad och långsiktig underhållsplan bedöms dock de väsentliga tekniska riskerna i huvudsak vara identifierade och beaktade i planeringen.

Bolaget arbetar förebyggande genom regelbundna statusbedömningar, tekniska inspektioner och löpande tillsyn. Den strukturerade planeringen och uppföljningen skapar förutsättningar för en successiv och ekonomiskt kontrollerad hantering av framtida åtgärder. Osäkerhet kvarstår dock avseende kostnadsutveckling, marknadsförutsättningar inom entreprenadsektorn samt eventuella oförutsedda tekniska behov.

Fastighetsvärden

Vartannat år genomförs en extern och oberoende värdering av fastigheterna för att fastställa bolagets totala marknadsvärde. Så länge det finns ett övervärde 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 510 222 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 lånskulder 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 2,4 år (2,7), 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 internt bank. Genom denna modell för att låna har företaget inte bara säkerställt en stabil kapitaltillgång utan även begränsat likviditetsrisken.

Känslighetsanalys 2025-12-31

Hyresförändring bostäder +1%, 996 tkr
Hyresförändring lokaler +1%, 184 tkr
Förändring driftkostnader +1%, 367 tkr
Förändring låneräntan på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor +1%, 648 tkr

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "AH", "cu", and "SBS".

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	110 409	109 702	106 879	96 295	93 635
Resultat efter finansiella poster	13 718	11 043	16 699	10 755	10 051
Bokfört värde fastigheter, tkr	489 774	475 449	488 033	529 928	544 596
Låneskulder, totalt, tkr	381 295	381 855	382 415	432 675	433 235
Balansomslutning	562 834	548 942	542 218	574 507	571 332
Eget kapital	145 777	135 220	127 379	117 738	110 159
Avkastning på totalt kap. (%)	4,0	3,5	4,8	3,2	3,3
Soliditet (%)	26,5	25,3	24,1	20,7	19,3
Likviditet (%)	32,5	21,6	18,5	27,1	22,6
Bostäder antal, st	1 182	1 184	1 174	1 176	1 176
Lokaler antal, st	57	56	56	55	71
Garage, p-plats m m antal, st	1 171	1 171	1 171	1 171	1 171
Ekonomisk vakans bostäder, (%)	2,8	2,0	1,2	2,4	3,4
Ekonomisk vakans lokaler, (%)	35,4	14,4	1,4	15,5	0,9
Antal anställda, st	20	20	20	21	23

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 073	9 111	114 053	7 983	135 220
Disposition enligt beslut av årsstämman:			7 983	-7 983	0
Återbetalning aktieägartillskott			-128		-128
				10 686	10 686
Belopp vid årets utgång	4 073	9 111	121 908	10 686	145 777

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 10 871 tkr (11 000 tkr).

Aktiekapitalet består av 4 073 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	121 908 128
årets vinst	10 685 631
	132 593 759

disponeras så att till aktieägare återbetalas del av erhållet aktieägartillskott	136 843
i ny räkning överföres	132 456 916
	132 593 759

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

LysekilsBostäder AB
Org.nr 556516-7870

9 (25)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 5	110 409	109 702
Övriga rörelseintäkter	2	5 277	5 519
		115 685	115 222
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6, 7	-36 689	-38 912
Reparation och underhåll		-20 694	-22 550
Fastighetsskatt		-2 536	-2 234
Personalkostnader	8	-15 508	-15 374
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 452	-17 355
		-93 880	-96 425
Rörelseresultat	9	21 805	18 797
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	568	564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 655	-8 318
		-8 087	-7 754
Resultat efter finansiella poster		13 718	11 043
Bokslutsdispositioner	12, 24	-772	-1 350
Resultat före skatt		12 946	9 693
Skatt på årets resultat	13	-2 261	-1 710
Årets resultat		10 686	7 983

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'S'.

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	489 774	475 449
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	6 506	6 897
Inventarier, verktyg och installationer	16	26	39
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	20 449	47 247
		516 754	529 632

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18		
	21	40	0
		40	0
Summa anläggningstillgångar		516 794	529 632

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter	19	109	70
		109	70

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		711	731
Fordringar hos koncernföretag		42 280	16 544
Aktuella skattefordringar		612	0
Övriga fordringar		297	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 030	1 625
		45 930	19 198

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	21	0	40
		0	40

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	22	2	2
		46 040	19 310

SUMMA TILLGÅNGAR

562 834 548 942

LysekilsBostäder AB
Org.nr 556516-7870

11 (25)

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23

Bundet eget kapital

Aktiekapital

4 073

4 073

Reservfond

9 111

9 111

13 183

13 183

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

121 908

114 053

Årets resultat

10 686

7 983

132 594

122 036

Summa eget kapital

145 777

135 220

Obeskattade reserver

24

4 305

4 305

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

25

4 547

0

Summa avsättningar

4 547

0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

26, 27

266 295

319 855

Summa långfristiga skulder

266 295

319 855

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

27

115 000

62 000

Leverantörsskulder

7 087

5 487

Skulder till koncernföretag

2 875

3 379

Aktuella skatteskulder

0

672

Övriga skulder

790

1 145

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

16 158

16 878

Summa kortfristiga skulder

141 910

89 562

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

562 834

548 942

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'WA' and 'AT'.

LysekilsBostäder AB
Org.nr 556516-7870

12 (25)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		21 805	18 797
Justering för avskrivningar		18 452	17 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-1 544	-2 718
Betald skatt		1 002	-1 850
Erhållen ränta		568	564
Erlagd ränta		-8 655	-8 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 628	23 830
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-38	110
Förändring av kundfordringar		20	-118
Förändring av kortfristiga fordringar		-405	33
Förändring av leverantörsskulder		1 600	-2 930
Förändring av kortfristiga skulder		-1 002	3 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 803	23 988
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 021	-31 898
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 991	5 141
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 030	-26 757
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-560	-560
Återbetalning aktieägartillskott		-128	-142
Lämnade koncernbidrag		-1 350	-1 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 038	-2 602
Årets kassaflöde		25 735	-5 371
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 547	21 917
Likvida medel vid årets slut	22	42 282	16 546

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WA", "At.", and "88".

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.

Hysesavtal

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, uträngörs 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 överförs 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

LyskilsBostäder 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 företagens 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.

g WA
Lc
SS

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 viss 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.

WA
K
cey
888

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	-1 544	-2 718
Erhållna bidrag o ers personal	-413	-454
Övrigt	-3 319	-2 347
	-5 277	-5 519

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter, bostäder	-99 560	-93 913
Hysesintäkter, lokaler	-18 374	-18 510
Hysesintäkter, garage, p-platser och övrigt	-2 666	-2 463
Hysesrabatter	827	518
Outhyrda bostäder, lokaler, garage m m	9 364	4 665
	-110 409	-109 702

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 103 010 tkr. Avtal som löper tillsvidare har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 25 753 tkr. Avtal avseende lokaler har varierande uppsägningstider enligt nedan.

Bostadskontrakten inklusive garage och parkeringar utgör 90,4% av den totala volymen

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	5 075	1 695
Senare än ett år men inom fem år	7 887	11 080
Senare än fem år	21 058	22 773
	34 020	35 548

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "of", "K", "AK", "cel", and "988".

Not 6 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	275	76
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	182	53
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Under året kostnadsförda leasingavgifter	245	149
	702	278

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.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
EY		
Revisionsuppdrag	136	137
Skatterådgivning och konsultation	337	35
	473	172

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	8
Män	11	12
	20	20
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 324	1 281
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	8 457	8 654
	9 781	9 934

af WA
al. SSS

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	302	274
Pensionskostnader för övriga anställda	454	422
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 021	3 070
	3 777	3 766
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		
	13 558	13 701
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,62 %	33,14 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,02 %
Andel av årets totala inköp som skett från Lysekils kommun	1,26 %	1,09 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till Lysekils kommun	7,44 %	9,82 %

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter	-568	-564
	-568	-564

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	6 972	6 600
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 682	1 718
	8 655	8 318

g WA
ce At.
SS

LysekilsBostäder AB
Org.nr 556516-7870

20 (25)

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	772 772	1 350 1 350

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppskjuten skatt	1 480	0
Aktuell skatt	781	1 710
Totalt redovisad skatt	2 261	1 710

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 946		9 693
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 667	20,6	-1 997
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	-17	0,2	-17
Ej skattepliktiga intäkter	-3,3	423	-3,1	303
Redovisad effektiv skatt	17,5	-2 261	17,6	-1 710

af VA AS
ccr AS
SS

Not 14 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	863 018	859 688
Inköp	31 613	5 882
Försäljningar/utrangeringar	-2 334	-2 553
Omklassificeringar	1 760	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	894 057	863 018
Ingående avskrivningar	-347 410	-330 109
Försäljningar/utrangeringar	888	772
Årets avskrivningar	-18 988	-18 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 511	-347 410
Ingående nedskrivningar	-40 159	-41 546
Återförda nedskrivningar	1 387	1 387
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 772	-40 159
Utgående redovisat värde	489 774	475 449

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 288	16 904
Inköp	278	421
Försäljningar/utrangeringar		-38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 566	17 288
Ingående avskrivningar	-10 391	-9 735
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-669	-656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 060	-10 391
Utgående redovisat värde	6 506	6 897

WA
H
AT.
CG
SSP

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67	67
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67	67
Ingående avskrivningar	-28	-14
Årets avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41	-28
Utgående redovisat värde	26	39

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 933	23 050
Under året nedlagda utgifter	6 574	31 940
Under året genomförda aktiveringar	-31 613	-6 057
Omklassificeringar	-1 760	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 134	48 933
Ingående nedskrivningar	-1 686	-793
Årets nedskrivningar		-893
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 686	-1 686
Utgående redovisat värde	20 449	47 247

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar, Andelskapital i HBV	40	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	0
Utgående redovisat värde	40	0

Not 19 Varulager

Varulagret värderat till anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Bränslelager	109	70
	109	70

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga interimsfordringar	2 030	1 625
	2 030	1 625

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.", "A.", "CC", and "SS".

Not 21 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelskapital i HBV (jämför not 18)	0	40
	0	40

Not 22 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	2
Banktillgodohavanden	42 280	16 544
	42 282	16 546
Betalda räntor		
Under perioden betald ränta	1	
Under perioden erhållen ränta	568	

Bolaget är knutet till kommunens koncernkonto och bankmedel om 42 280 tkr (16 544 tkr) har redovisats som fordran i bolagets redovisning i posten Fordran till koncernföretag.
Beviljat kreditutrymme -10 000 tkr varav utnyttjat 0 tkr.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	121 908 128
årets vinst	10 685 631
	132 593 759
disponeras så att	
till aktieägare återbetalas del av erhållet aktieägartillskott	136 843
i ny räkning överföres	132 456 916
	132 593 759

Not 24 Obeskattade reserver

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Ack överavskrivningar	4 305	4 305
	4 305	4 305

Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	4 547	0
Under året ianspråktagna belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	0
Belopp vid årets utgång	4 547	0

WA
H. H.
Cef
SS

Not 26 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteswappar	60 000	160 000
	60 000	160 000
Netto verkligt värde	498	644
	498	644

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i Not 1.

Not 27 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 381 295 tkr balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	266 295	319 855
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	115 000	62 000

Nedan framgår fördelning av bindningstider för långfristiga lån.

Långgivare Kommuninvest		
Inom 0-1 år	115 000	62 000
Inom 1-2 år	65 000	125 000
Inom 2-3 år	61 175	65 000
Inom 3-4 år	55 000	24 175
Inom 4-5 år	75 000	20 000
Senare än 5 år	10 120	85 680
	381 295	381 855

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 627	8 548
Upplupna räntekostnader	905	702
Upplupna driftskostnader	4 651	6 813
Upplupna löner	743	621
Upplupna sociala avgifter	233	195
	16 158	16 878

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Vinst vid försäljning av fastighet	-1 544	-2 718
	-1 544	-2 718

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

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget ingått avtal om såväl förvärv som avyttring av fastigheter. Transaktionerna syftar till att optimera fastighetsbeståndet, stärka bolagets långsiktiga förvaltningsstruktur samt bidra till utvecklingen av bostäder för äldre i kommunen. Genomförandet av affärerna förutsätter godkännande av kommunfullmäktige.

Per dagen för årsredovisningens avgivande bedöms transaktionerna inte påverka resultatet för det gångna räkenskapsåret, men de kommer att påverka bolagets framtida fastighetsstruktur och kassaflöden.

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026

Lysekil den 26 mars 2026


Klas-Göran Henriksson
Ordförande


Elisabeth Schewenius Ström
Vice ordförande


Anders Henriksson



Christina Mattisson


Lars Axelsson


Christina Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *2/4-2026*

Ernst & Young AB


Bjarne Fredriksson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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.



Building a better
working world

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 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 2 / 4 2026

Ernst & Young AB

Bjarne Fredriksson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor