

Årsredovisning 2025

Djursholms Aktiebolag
556002 - 2831

A handwritten signature or set of initials, possibly 'MK', located in the bottom right corner of the page.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2025	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	4
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	4
ÅRETS RESULTAT	5
INVESTERINGAR	5
VAKANSER	5
FRAMTID	6
FLERÅRSÖVERSIKT	7
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	7
RESULTATDISPOSITION	7
RÄKENSKAPER	8
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
NOTFÖRTECKNING	11
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE	16
REVISIONSBERÄTTELSE	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002–2831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om bolaget

Djursholms AB ägs till 100 procent av Danderyds kommun (organisationsnummer 201200–0126) och har sitt säte i Danderyd. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte att inom ramen för det kommunala ändamålet, äga och förvalta bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

Verksamheten 2025

I enlighet med uppdrag att enligt ägardirektiv utreda förvaltningsobjekt som genererar minusresultat beslutades under året att undersöka möjligheten att sälja fastigheten Embla 10 på den öppna marknaden med fri prövningsrätt. Beslut har också fattats om att undersöka möjligheten att sälja del av fastigheten Stocksund 2:304, den gamla bilverkstan, med villkor om antikvariskt korrekt upprustning i en ny ägares regi. Båda processerna har påbörjats under 2025 och underlag för formellt beslut om att ingå köpeavtal bedöms föreligga under första halvåret 2026. För att uppnå de ekonomiska mål i ägardirektiven och tidigare beslut om strategiska åtgärder i kommunstyrelsen återstår konkreta åtgärder för att avveckla ett mindre underskott och undvika ett större framtida underskott för Svitiod 40. Underskotten för de kulturhistoriskt särskilt värdefulla objekten Enebybergs gård och Berga gård har i avvaktan på en kommunövergripande diskussion om situationen accepterats av bolaget.

Investeringarna uppgår endast till 5,6 miljoner kronor mot budgeterade 11,3 miljoner kronor. De nödvändiga åtgärderna på Embla 10 och för den gamla bilverkstan har skjutits upp i avvaktan på utfall av försäljningsprocesserna. SL har i slutet av året fakturerat för arbetena med stängsling längs Roslagsbanan på bolagets mark. Hyresgästanspassningar i Hunding har inte behövts ännu och fönsterkomplettering på Enebybergs gård har skjutits till 2026. En rad reinvesteringar har skett i slottet och östra flygelns övervakning har iordningsställts för uthyrning vilket också påverkat årets intäkter.

Händelser av väsentlig betydelse

Utredningar om bolagets framtida fastighetsinnehav har resulterat i uppdrag att undersöka möjligheten att undvika underskott och framtida större utbetalningar för Embla 10 och den gamla bilverkstan i Stocksund genom försäljning till externa aktörer. En försäljning av Embla 10 skulle medföra att ett varaktigt underskott för objektet inte längre belastar bolaget. En försäljning av den gamla bilverkstan medför att ett varaktigt underskott för objektet, efter nödvändiga åtgärder, undviks. I båda fallen uppfylls bolagets ägardirektiv. Försäljningsprocessen fortsätter under 2026. I det fortsatta arbetet med bolagets fastighetsinnehav för att uppfylla ägardirektivet i övrigt eftersträvas samordning med arbetet med kommunens övriga insatser enligt beslutad fastighetspolicy.

Under året har särskilda åtgärder genomförts vad gäller bolagets administrativa rutiner. Därtill har styrelsen efter revisorsanmärkningar avseende dokumentation av informationsärenden och målsättning för bolaget reviderat sin arbetsordning och arbetat igenom målformuleringar för bolaget. Sakfrågorna har klargjorts genom reviderade rutiner kring styrelsearbetet samt komplettering av avtalet med kommunledningskontoret om administrativt stöd.

Ett nytt arrendeavtal med Djursholms golfklubb från 1 januari 2026 har tecknats. Under arbetet med omförhandlingen framkom att stora delar av golfbanan var planstridiga varvid bolaget i samråd med golfklubben ansökte om planändring så att verksamheten skulle kunna bedrivas i enlighet med en gällande detaljplan. Arbeta med ny detaljplan pågår och förväntas kunna vinna laga kraft under andra halvåret 2026. Nya arrendeavtalets ekonomiska villkor gäller först när detaljplanen vunnit laga kraft dock senast 1 januari 2027.

Jordbruksarrendet för Ekeby gård är under omförhandling med mindre ändringar mest för att tydliggöra ansvarsförhållanden mellan markägare och arrendator. Nytt avtal bedöms kunna tecknas under 2026 för att börja gälla först under 2027.

Bolagets fastighetsinnehav

Djursholm AB:s fastighetsinnehav omfattar ca 100 registerfastigheter och ca 120 taxeringsenheter. Merparten av innehavet är rekreationsområden, jordbruks-, gatu- och parkmark och flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde då fastigheterna ägts av bolaget under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats. Ett 30-tal objekt ger avkastning i form av hyror eller arrenden varav hyran från kommunen för slottet är det enskilt största objektet motsvarande ca 40 % av intäkterna. Ytterligare ca 30 % av intäkterna avser arrenden.

Förvaltning

Bolaget har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal under 2025. Fastighetsavdelningen inom kommunens samhällsutvecklingsförvaltning har fullgjort i princip samma arbetsuppgifter för bolagets fastigheter som för de fastigheter som ägs direkt av kommunen. Drift och skötsel av bolagets förvaltningsobjekt har utförts av fastighetsavdelningen inom samhällsutvecklingsförvaltningen med deras upphandlade entreprenörer. Detta innebär att fastighetsavdelningen har svarat för de primära kontakterna med bolagets hyresgäster, genomfört upphandling och ledning av leverantörer och entreprenörer som arbetar för bolaget samt för hyresfakturerings.

Funktionen verkställande direktör har tillhandahållits av kommunledningskontoret via Samhällsutvecklingsförvaltningen. Kommunledningskontoret har svarat för bolagets redovisning och administration i övrigt.

Årets resultat

Årets rörelseresultat blev +748 tusen kronor. Inga köp eller försäljningar har skett under året. Jämfört med budget blev hyresintäkterna cirka 200 tusen kronor högre främst på grund av ej budgeterad uthyrning av övre planet i östra slottsflygeln. Driftkostnaderna var cirka 150 tusen kronor lägre främst beroende på energikostnader. Den stora skillnaden om cirka 400 tusen kronor avser avskrivningar vilket till största delen beror på att ett nytt stödsystem för avskrivningar har ersatt tidigare manuellt system. Utfallet avviker från budget och prognos på ett flertal objekt men främst vad gäller slottet som ensamt svarar för en avvikelse om 400 tusen kronor. Tidigare väckt fråga om tillämpningen av självkostnad för kommunens lokaler i slottet har utretts under 2026 och förslag till åtgärder har lämnats till styrelsen för beslut.

Vid genomgång inför omförhandling av arrenden för båtklubbar konstaterades under 2024 att bolaget inte har debiterat moms på ett korrekt sätt. Situationen utreddes och reglerades i relation till skattemyndigheterna under 2025. Styrelsen tog vidare beslut om att debitera den aktuella båtklubben även för moms retroaktivt enligt arrendeavtalet. Efter att båtklubben betalat fakturan i december 2025 har man återkommit och bestridit kravet och ifrågasatt bolagets rätt att debitera båtklubben moms retroaktivt. Frågan utreds juridiskt, i fortsatt dialog med båtklubben och i samråd med revisorerna. Situationen har vid bokslutet inte ansetts föranleda något behov av reservation eller särskild not i redovisningen.

I den löpande tekniska förvaltningen ha kostnaderna minskat något under året trots en allmän kostnadsökning. Detta gäller främst energikostnaderna som är ca 10 % lägre.

Investeringar

Investeringar 2025 (mnkr / %)	Utfall 2025 2025	Budget helår 2025	Budget vs prognos avvikelse helår (tkr) %	
Djursholms slott Diverse åtgärder	-1,7	-2,5	-0,8	-32%
Bilverkstad Stocksund 2:304 Antikvarisk renovering förstudie	0,0	-2,5	-2,5	-100%
Embla 10 (om kvar i förvaltning)			0,0	
Stambyte, renovering bad mm	0,0	-2,5	-2,5	-100%
Dränering			0,0	
Stängsel Roslagsbanan enligt avtal SL	-3,5	-1,8	1,7	94%
Hunding 8 Åtgärder inför uthyrning	0,0	-0,5	-0,5	-100%
Enebyberg Fönsterbyte	0,0	-0,5	-0,5	-100%
Oförutsett	-0,4	-1,0	-0,6	-63%
Summa investeringar	-5,6	-11,3	-5,7	-51%

Årets totala investeringsutfall uppgår till 5,6 miljoner kronor vilket innebär 5,7 miljoner lägre utgifter än budget. Avvikelsen beror främst på avvaktan med projekt Embla 10 och bilverkstaden i Stocksund där försäljningsprocesser pågår. Fönsterbyte på Enebyberg har senarelagts och åtgärder i Hunding 8 sker först då hyresintresset finns. Under året har invändig målning i trapphus utförts i fastighet Svitiod 40 som redovisas under oförutsett.

Investeringarna för Djursholms slott uppgår till 1,7 miljoner kronor vilket är 0,8 miljoner kronor lägre än budget. Ventilationsarbete för både Östra och Västra flygeln har utförts samt golvarbeten i konferenssalar. Separation av undercentralen i Östra Flygeln har utförts och projektering inför åtgärder i Västra flygeln påbörjades.

Utgiften för stängsling utefter Roslagsbanan uppgick till 3,5 miljoner kronor vilket innebär en större avvikelse med 1,8 miljoner jämfört med budget. Avvikelse var aviserad i förväg och beror främst på att Trafikförvaltningen i kalkyl från 2022 missat väsentliga poster såsom jordning av stängslet och entreprenörsarvode.

Vakanser

Den 31 december 2025 var bolagets totala vakansgrad/hyra ca 2 % och avser kontor i Hunding 8 och en lägenhet i Svitiod 40. Potentiell ökad årsintäkt bedöms vara ca 260 tusen kronor för de vakanta lokalerna. I Svitiod 40 kommer en ny hyresgäst in från 1 mars 2026. Socialtjänsten har sagt upp tre lägenheter i Embla 10 från 1 mars 2026.

Fastighet	Användning	Hyrledig Area	Total möjlig hyra tkr	Hyrledig hyra tkr	Vakansgrad hyra %
Hunding 8	Kontor	289	1126	260	23%
Svitiod 40	Bostad	51	353	76	21%

Framtid

En fortsatt återhållsam förvaltning håller emot genomslag av den allmänna kostnadsutvecklingen. Den restriktiva hållningen inom drift och skötsel ger fortsatt anledning att analysera eventuella långsiktiga effekter för att undvika framtida överraskande akuta åtgärder. Ett arbete med översiktliga fastighetsplaner för bolagets förvaltningsobjekt är påbörjat inom bolaget i avvaktan på samordning med fastighetsavdelningens arbete med de av kommunen direktägda fastigheterna.

Om försäljning av Embla 10 blir av väntas en betydande reavinst. Om inte försäljning sker behövs större utbetalningar för renovering. För bilverkstaden väntas ingen större reavinst men vid en försäljning undviker bolaget större utbetalningar för den antikvariska renoveringen och därpå följande årliga underskott.

Sammantaget bedöms bolaget ha goda förutsättningar att fortsättningsvis kunna nå ett positivt resultat. Strukturella underskott från vissa främst kulturhistoriskt intressanta objekt kompenseras fortsatt på bolagsnivå genom överskott från andra objekt, i första hand arrenden. En tillämpning av självkostnadshyra för kommunens verksamhet i slottet enligt kommunens hyrespolicy torde resultera i en något lägre intäktsnivå.

Flerårsöversikt

Mnkr	2025	2024	2023	2022	2021
Summa rörelseintäkter	13,4	12,8	68,1	19,4	44,0
Resultat efter finansiella poster	0,7	-0,8	54,8	-0,0	17,9
Kassalikviditet %	18,6	10,6	74,9	1,6	5,3
Soliditet %	89,2	90,7	81,4	30,8	29,7
Eget kapital	85,0	84,0	85,1	42,1	40,6
Balansomslutning	95,3	92,6	104,5	136,6	136,7

Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	800 000	200 000	83 807 115	-786 271	84 020 844
Justering eget kapital tidigare år			381 421		381 421
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-786 271	786 271	
Årets resultat				557 756	557 756
Eget kapital 2025-12-31	800 000	200 000	83 402 265	557 756	84 960 021

Justering av eget kapital gjordes 2024 med anledning av en retroaktiv hyresminskning avseende fastigheten Djursholm 2:413 (Båtklubben) för perioden januari 2019 - december 2024 som reglerades under 2024.

Den retroaktiva hyresminskningen uppgick till totalt 381 421 kronor, det har under 2025 återförts då Styrelsen fattat beslut om att efterdebitera hyresgästen med moms i enlighet med avtalet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Fritt eget kapital	
Balanserat resultat	83 402 265
Årets resultat efter skatt	557 756
Summa fritt eget kapital	83 960 021

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 83 960 021 kronor, överförs i ny räkning.

Räkenskaper

Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2025	Utfall 2024
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter	3	13 328 516	12 593 606
Övriga rörelseintäkter	4	120 877	266 750
Summa rörelseintäkter		13 449 393	12 860 356
Rörelsekostnader	5		
Övriga externa kostnader	6	-8 161 314	-8 307 639
Av- och nedskrivningar	7	-4 465 157	-4 852 138
Summa rörelsekostnader		-12 626 471	-13 159 777
Rörelseresultat		822 922	-299 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-7 237	5 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68 027	-527 981
Summa finansiella poster		-75 264	-522 769
Resultat efter finansiella poster		747 658	-822 190
Resultat före skatt		747 658	-822 190
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-24 891	0
Uppskjuten skatt	9	-165 011	35 919
Årets resultat		557 765	-786 271

Balansräkning

Kronor			
TILLGÅNGAR	Not	Utfall 2025	Utfall 2024
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	10	1 110 621	1 110 621
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	90 690 079	91 078 151
Pågående nyanläggningar	12	1 535 934	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 226 014	91 078 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	10
Summa anläggningstillgångar		93 336 645	92 188 782
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Varulager		55 243	57 143
Summa varulager		55 243	57 143
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 705	-54 576
Fordringar hos koncernföretag		90 061	90 061
Övriga fordringar	14	717 791	326 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		863 557	361 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 316	32 269
Summa kassa och bank		30 316	32 269
Summa omsättningstillgångar		949 116	451 354
SUMMA TILLGÅNGAR		94 285 761	92 640 136

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)		800 000		800 000
Reservfond		200 000		200 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 000 000		1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		83 402 265		83 807 115
Erhållna aktieägartillskott		0		0
Årets resultat		557 756		-786 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>		83 960 021		83 020 844
Summa eget kapital		84 960 021		84 020 844
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	9	4 509 122		4 344 111
Summa övriga avsättningar		4 509 122		4 344 111
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av långfristig skuld		0		0
Leverantörsskulder		1 539 654		1 252 838
Checkräkningskredit kortfristig		535 958		1 419 350
Skatteskulder		24 891		156 624
Övriga kortfristiga skulder		0		349 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 716 115		1 096 430
Summa kortfristiga skulder		4 816 618		4 275 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 285 761		92 640 136

Notförteckning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av kontorslokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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.

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. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

I bolaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017. Följande avskrivningstider för komponenter används:

Markanläggning

30 år

|



Stomme/grund	80 år
Tak/fasad/fönster	30 år
Byggnadsinventarier	5-15 år
Inre ytskikt	15 år
Yttre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Tekniska installationer	15 år
Vitvaror/fastighetsmaskiner	15 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Varulager

Lagret av olja har värderats till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Not (Kronor)		2025-12-31	2024-12-31
2	Försäljning till ägaren		
	Andel som avser Danderyds kommun	41%	42%
3	Hysesintäkter		
	Hyror bostäder	1 911 015	1 802 369
	Hyror lokaler	8 510 254	8 576 713
	Arrenden	3 322 756	3 095 044
	Outhyrt och rabatter	-415 509	-880 520
	<i>Summa hysesintäkter</i>	13 328 516	12 593 606
4	Övriga rörelseintäkter		
	Fastighetsförsäljning	0	0
	Intrångersättning	0	0
	Erhållna offentliga stöd	0	237 500
	Övriga rörelseintäkter	120 877	29 250
	<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	120 877	266 750
5	Inköp från ägaren		
	Andel som avser Danderyds kommun	27%	27%
6	Övriga externa kostnader		
	Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	-351 424	0
	Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-374 714	-159 214
	Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-989 842	-1 292 497
	Tillsyn och skötsel mark övrigt	-101 586	-312 581
	Reparation	-397 727	-580 922
	El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-1 735 835	-1 977 413
	Fastighetsskatt	-1 073 708	-937 747
	Fastighetsförsäkring	-121 303	-103 760
	Larm och bevakning	-41 699	-74 965
	Revision	-215 460	-175 407
	Arvode Danderyds kommun, VD	-662 348	-651 917
	Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-503 838	-495 904
	Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-662 348	-651 917
	Konsultarvoden	-483 453	-618 849
	Övriga kostnader	-446 030	-274 547
	<i>Summa övriga externa kostnader</i>	- 8 161 314	-8 307 639
7	Av- och nedskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	-4 465 157	-4 852 138
	Nedskrivning byggnader/pågående nyanläggningar	0	0
	<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	-4 465 157	-4 493 859
8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Andel som avser Danderyds kommun	36%	11%
9	Uppskjuten skatt		

	Ingående skattefordran/skuld uppskjuten skatt	-4 344 111	-4 380 030
	Förändring uppskjuten skatt	-165 011	35 919
	<i>Utgående redovisat värde uppskjuten skatt</i>	-4 509 122	-4 344 111
10	Immateriella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	1 110 621	0
	Årets anskaffningar	0	1 110 621
	Årets försäljning	0	0
	Under året genomförda omklassificeringar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 110 621	1 110 621
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning	0	0
	Under året genomförda omklassificeringar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	0	0
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde immateriella anläggningstillgångar</i>	1 110 621	1 110 621
	Bolagets immateriella anläggningstillgångar består av VA-anslutningsavgifter för fyra obebyggda tomter. Anslutningsavgifterna behandlas som inventarier skattemässigt. Bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar påbörjas först då bolaget har nytta av rättigheten, dvs när byggnaden är på plats.		
11	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 588 092	14 588 092
	Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	0	0
	Årets försäljning	0	0
	Under året genomförda omklassificeringar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	14 588 092	14 588 092
	Ingående nedskrivningar mark	-916 500	-916 500
	Årets nedskrivningar	-916 500	-916 500
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-916 500	-916 500
	<i>Utgående redovisat värde mark</i>	13 671 592	13 671 592
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 836 156	124 992 684
	Årets anskaffningar	4 077 085	2 377 215
	Årets försäljning	0	0
	Under året genomförda omklassificeringar	0	466 257
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	131 913 241	127 836 156
	Ingående avskrivningar	-44 973 431	-40 121 293
	Årets avskrivningar	-4 465 157	-4 852 138
	Årets försäljning	0	0
	Under året genomförda omklassificeringar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-49 438 588	-44 973 431
	Ingående nedskrivningar byggnader	-5 456 165	-5 456 165
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-5 456 165	-5 456 165
	<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	77 018 488	77 406 559
	<i>Summa byggnader och mark</i>	90 690 080	91 078 151

12 Pågående projekt		
Ingående anskaffningsvärde	0	165 490
Under året nedlagda utgifter	1 535 934	315 868
Under året genomförda omklassificeringar	0	-466 258
Under året kostnadsfört direkt	0	-15 100
Under året genomförda nedskrivningar	0	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	1 535 935	0
13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Djursholms Golfintressenters förening	10	10
14 Övriga fordringar		
Av beloppet avser 90 061 kronor fordran på Danderyds kommun (0 kronor år 2023).		
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda hyror	2 595 051	963 493
Övriga interimsskulder	121 064	132 937
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 716 115	1 096 430

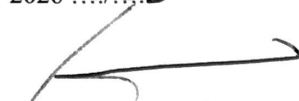
Årsredovisningens undertecknande

Antagen av styrelsen 2026-03-23

Djursholm den



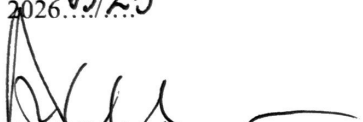
Marit Nordmark
Styrelsens ordförande
2026-03-23




Anders Bergstrand
2026-03-23



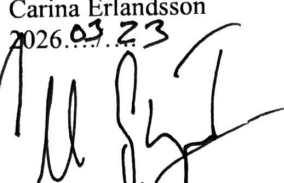
Kristin Eriksson
2026-03-23




Dag Björklund
Verkställande direktör
2026-03-23



Carina Erlandsson
2026-03-23

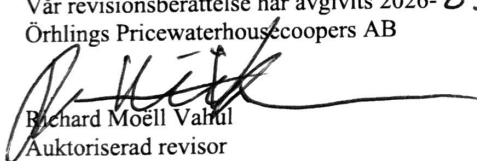


Karl Stenqvist
2026-03-23



Johan Gröndal
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-03-30
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Djursholms Aktiebolag, org.nr 556002-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Djursholms Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Djursholms Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Djursholms Aktiebolag.

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 Djursholms Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Djursholms Aktiebolag för år 2025 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 Djursholms Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor