

Preliminär Årsredovisning 2025

Djursholms Aktiebolag

556002-2831

| | |
|-------------------------------|----------|
| 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.

Styrelsen hade vid utgången av 2025 följande sammansättning:

Ledamöter

Maarit Nordmark (L), ordförande
Anders Bergstrand (M), vice ordförande
Carina Erlandsson (M)
Johan Gröndal (M)
Kristin Eriksson (C)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Anna Sarkany (M)
Sten Lindquist (M)
Eva Marko Lindman (M)
Christer Lidgard (C)
Fredrik Pallin (L)
Kari Stehag (S)

För tiden fram till årsstämman för verksamhetsåret 2025 har Öhrlings Pricewaterhousecoopers med auktoriserade revisor Richard Moëll Vahul som huvudansvarig anlitats för bolagets revision.

Styrelsen har haft sex sammanträden under året och ordinarie årsstämma hölls den 17 juni 2025. Bolaget har under året 2025 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmannarevisorer utan kommunen har utbetalat sammanträdesarvoden. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet betalat sammanträdesarvoden.

Under året har Dag Björklund varit verkställande direktör i Djursholms AB. VD-funktionen tillhandahålls via avtal med Danderyds kommuns kommunledningskontor.

Verksamheten 2025

I enlighet med uppdrag att enligt ägardirektiv utreda förvaltningsobjekt som generar minusresultat beslutades 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 och andra kvartalet 2026. I övrigt 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. Hyresgästpassningar i Hunding har inte behövts än och fönsterkomplettering på Enebybergs gård har skjutits till 2026. En rad reinvesteringar har skett i slottet och östra flygelns övervakning har iordningsställts för uthyrning.

Händelser av väsentlig betydelse

Utredning om bolagets framtida fastighetsinnehav har resulterat i uppdrag att undersöka möjligheten att undvika 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. Fortsatt arbete med bolagets fastighetsinnehav för att uppfylla ägardirektivet i övrigt samordnas med arbetet med kommunens övriga arbete 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 som träder i kraft 1 januari 2026, har tecknats. Vid omförhandlingen framkom att stora delar av golfbanan var planstridig varvid bolaget i samråd med golfklubben ansökte om planändring så att verksamheten skall kunna bedrivas i enlighet med en gällande detaljplan. Arbete 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.

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.

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 lägre energikostnader. Den stora skillnaden om cirka 400 tusen kronor avseende avskrivningar beror till största delen 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 konstaterats 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 arrendeaftalet. 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 nu juridiskt, i fortsatt dialog med båtklubben och i samråd med revisorer.

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 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 lägre utgifter än budget med 5,7 miljoner. Avvikelsen beror främst på avvaktan med projekt Embla 10 och bilverkstad Stocksund där försäljningsprocesser pågår. Fönsterbyte på Enebyberg har senarelagts och åtgärder i Hunding sker först då hyresintressent finns. Under året har invändig målning i trapphus utförts i fastighet Sviti 40.

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 mer än 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. Potentiell ökad årsintäkt bedöms vara ca 260 tusen kronor för de vakanta lokalerna. (Kolla bostäder i Embla och Svitiod, vakanser från 1 jan 2026?)

| Fastighet | Användning | Hyrledig | Total möjlig hyra | Hyrledig hyra | Vakansgrad hyra |
|-----------|------------|----------|-------------------|---------------|-----------------|
| | | Area | Tkr | tkr | % |
| Hunding 8 | Kontor | 289 | 1126 | 260 | 23% |

Framtid

En fortsatt återhållsam förvaltning håller emot genomslag för 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 sådant systematiskt 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 har goda förutsättningar att fortsättningsvis kunna nå ett positivt resultat. Strukturella underskott från vissa objekt kompenseras fortsatt på bolagsnivå genom överskott från andra objekt, främst arrenden. Översyn av självkostandshyra på slottet torde resultera i en något lägre intäktsnivå främst på grund av lägre kostnader för avskrivning.

Flerårsöversikt

| Mnkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Summa rörelseintäkter | 13,4 | 12,8 | 68,1 | 19,4 | 44,0 |
| Resultat efter finansiella poster | 0,6 | -0,8 | 54,8 | -0,0 | 17,9 |
| Kassalikviditet % | 33,3 | 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 momsen i enlighet med avtalet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------------------|------------|
| <i>Fritt eget kapital</i> | |
| Balanserat resultat | 83 402 265 |
| Årets resultat efter skatt | 557 756 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | 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 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 92 226 014 | 91 078 151 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 10 | 10 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 10 | 10 |
| Summa anläggningstillgångar | | 93 336 645 | 92 188 782 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager</i> | | | |
| Varulager | | 55 243 | 57 143 |
| <i>Summa varulager</i> | | 55 243 | 57 143 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 14 | 863 557 | 361 942 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 0 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 863 557 | 361 942 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 30 316 | 32 269 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 30 316 | 32 269 |
| Summa omsättningstillgångar | | 949 116 | 451 354 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 94 285 761 | 92 640 136 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr) | 800 000 | 800 000 |
| Reservfond | 200 000 | 200 000 |
| Summa bundet eget kapital | 1 000 000 | 1 000 000 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 83 402 265 | 83 807 115 |
| Erhållna aktieägartillskott | 0 | 0 |
| Årets resultat | 557 756 | -786 271 |
| Summa fritt eget kapital | 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

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den perioduthyrningen 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 Hyresintäkter | | |
| 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 hyresintäkter</i> | 13 328 516 | 12 593 606 |
| 4 Övriga rörelseintäkter | | |
| Fastighetsförsäljning | 0 | 0 |
| Intrångsersättning | 0 | 0 |
| Erhållna offentliga stöd | 0 | 237 500 |
| Övriga rörelseintäkter | 120 877 | 29 250 |
| <i>Summa övriga rörelsintäkter</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 | -4 852 138 |
| 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 | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 1 110 621 | 1 110 621 |
| Årets försäljning | 0 | 0 |
| Under året genomförda omklassificeringar | 0 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <i>1 110 621</i> | <i>1 110 621</i> |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets försäljning | 0 | 0 |
| Under året genomförda omklassificeringar | 0 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <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> | <i>14 588 092</i> | <i>14 588 092</i> |
| Ingående nedskrivningar mark | -916 500 | -916 500 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i> | <i>-916 500</i> | <i>-916 500</i> |
| <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> | <i>131 913 241</i> | <i>127 836 156</i> |
| 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> | <i>-49 438 588</i> | <i>-44 973 431</i> |
| Ingående nedskrivningar byggnader | -5 456 165 | -5 456 165 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i> | <i>-5 456 165</i> | <i>-5 456 165</i> |
| <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

Djursholm 2026-XX-XX

Maarit Nordmark
Styrelsens ordförande

Anders Bergstrand

Carina Erlandsson

Johan Gröndal

Kristin Eriksson

Karl Stenqvist

Dag Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse