

Delårsrapport augusti 2026

Djursholms Aktiebolag - organisationsnummer 556002-2831

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002–2831) får härmed avge delårsrapport för perioden januari-augusti 2026.

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 eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

Styrelsen har haft fyra sammanträden under perioden. Ytterligare fyra sammanträden är planerade att äga rum under 2026.

Verksamheten 2026 tom augusti

Den översyns av bolagets fastighetsinnehav som inleddes 2021 fortsätter. Ett förslag till förvaltningsplaner är under framtagande.

Den gamla bilverkstan, del av fastigheten Stocksund 2:304, är i stort och akut behov av omfattande antikvarisk renovering. En försäljning av objektet har prövats och för närvarande förs en dialog med en tilltänkt köpare och med Lantmäteriverket om fastighetsbildningen. Köparen bedöms både ha tillräcklig ekonomisk kraft och relevant erfarenhet av renovering med antikvariska krav. Fastighetsbildning och utarbetande av avtalstext pågår.

Fastigheten Embla 10 har efter en längre tids utredande varit ute till försäljning på den öppna marknaden. Ett köpekontrakt finns upprättat, men avgörande politiska beslut är inte fattade under rapportperioden. Efter styrelsebeslut har två nya värderingar tagits fram.

Djursholms AB har under 2025 efterfakturerat Ranängens Båtagarförening för moms som inte fakturerades under ett antal år. Efter att båttagarföreningen betalat momsfakturan har föreningen återkommit med begäran om att beloppet ska återbetalas och lämnat invändningar mot fakturan. Styrelsen har valt att stå fast vid tidigare beslut om att fakturera moms retroaktivt.

En dialog har inletts med Danderyds församling om att köpa mark från Djursholms AB som ligger inom det område Danderyds kyrka nyttjar för kyrkoändamål.

Utfall augusti 2026 och helårsprognos för 2026

Djursholms AB redovisar ett rörelseresultat på 421 177 kronor samt ett resultat efter finansiella kostnader 348 566 kronor för perioden januari till augusti 2026. Helårsprognosen för rörelseresultatet ligger cirka 100 000 över budget.

Djursholms AB

Driftbudget 2026

Belopp i mnkr

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter: Bostäder	1,3	1,9	1,9	1,9
Lokaler	5,8	8,5	8,5	8,4
Arrenden	2,2	3,2	3,2	3,1
Outhyrt och rabatter	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4
Övriga intäkter inkl. fastighetsförsäljning	0,1	0,1	0,0	0,0
Summa intäkter	9,1	13,2	13,2	13,0

Rörelsens kostnader

El, Värme, VA & sophantering	-1,1	-2,0	-1,8	-2,0
Fastighetsskötsel	-1,4	-3,2	-2,3	-2,5
Förvaltningsavtal SUF	-1,4	-1,4	-1,4	-1,3
Fastighetsskatt, försäkring	-1,0	-1,1	-1,1	-0,9
Övriga externa kostnader	-0,5	-0,9	-1,2	-0,8
Avtal KLK	-0,2	-0,3	-0,5	-0,5
Avskrivningar	-3,1	-4,1	-4,7	-5,0
Summa kostnader	-8,7	-12,9	-13,0	-13,0

Rörelseresultat

2026

2026

2026

2025

Utfall per aug

Prognos helår

Budget helår

Budget helår

1,3

1,9

1,9

1,9

5,8

8,5

8,5

8,4

2,2

3,2

3,2

3,1

-0,3

-0,4

-0,4

-0,4

0,1

0,1

0,0

0,0

9,1

13,2

13,2

13,0

-1,1

-2,0

-1,8

-2,0

-1,4

-3,2

-2,3

-2,5

-1,4

-1,4

-1,4

-1,3

-1,0

-1,1

-1,1

-0,9

-0,5

-0,9

-1,2

-0,8

-0,2

-0,3

-0,5

-0,5

-3,1

-4,1

-4,7

-5,0

-8,7

-12,9

-13,0

-13,0

0,4

0,3

0,2

0,0

Investeringar

linvesteringar 2026 (mnkr/%)	Utfall aug 2026	Budget aug 2026	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Budget vs prognos avvikelse helår	
Djurholms slott						
618 Djursholm slott lås & larm	0,1	0,3	0,5	0,5	0,0	0%
618 Djursholm slott golvgård	0,4			0,3	-0,3	-100%
618 Ventilation Östra och Västra flygeln						
618 Djursholmsslott tekniska installationer				0,2	-0,2	-100%
610 Delikatess Stockholmsv. Installation fettavskiljare	0,3	0,3	0,5	0,5	0,0	0%
612 Banerv. 11 Fasad- & fönstermålning		1,0	1,5	0,0	1,5	100%
Hunding - åtgärder inför uthyrning		0,3	0,5	0,5	0,0	0%
653 Enebybergsgård 1 Säkerhetsanordning/lås installeras.	0,1			0,2	-0,2	-100%
653 Enebybergsgård belysning, inre & yttre ytskikt				0,7	-0,7	-100%
653 Enebybergsgård Nj soprum				0,5	-0,5	-100%
Oförutsett		1,3	2,0	0,1	1,9	95%
Summa	0,9	3,3	5,0	3,5	1,5	70%

Årets totala prognostiserad investeringsutfall uppgår till 3,5 miljoner kronor vilket innebär 1,5 miljoner lägre utgifter än budget. Avvikelsen beror främst på projekt Banervägens fasad och fönstermålning med en budget på 1,5 miljoner kronor som har flyttats till år 2027. Ackumulerat utfall per sista augusti är 0,9 miljoner kronor.

I Djurholms Slott har ventilationsarbete för båda flyglarna slutförts och målning av stora salar och fönster har utförts. Det pågår även projektering för mindre tekniska installationer av bland annat ledarmaturbyten som planeras utföras under 2026. Projektens utfall prognostiseras bli 0,5 miljoner kronor som budgeteras från oförutsett. Avseende lås och larm kommer stora delar av arbetet genomföras under hösten. Årets utfall prognostiseras till 0,5 miljoner kronor.

Ett projekt med installation av fettavskiljare på Delikatess Stockholm pågår. Årets utfall prognostiseras till 0,5 miljoner kronor.

Vakanser

Vakansgraderna i Embla 10 och Hunding 8 är oförändrade i förhållande till tertial 1.

Fastighet	Användning	Hyrledig area	Total möjlig hyra tkr	Hyrledig hyra tkr	Vakansgrad hyra %
Embla 10	Bostad	129	235	180	77
Hunding 8	Kontor	190	1268	235	19

Händelser av väsentlig betydelse

I Djurholms AB och Danderyds kommun har Eways tidigare handlats upp för drift, underhåll och debitering av laddning av elbilar. Bolaget har gått i konkurs och Djurholms AB har en fordran på bolaget som uppgår till 171 865,09 inklusive moms. Beloppet avser laddåterbäring för perioden 2023-01-01 – 2024-08-18. Idag svarar Chargenode för drift, hantering av kundtjänst, debitering och laddåterbäring.

Den 13 augusti hölls ett sammanträde vid Attunda tingsrätt där det framkom att tillgångarna i konkursboet är begränsade. Bedömningen är att vi endast kommer att få tillbaka mellan 3-5 procent av bolagets fordran, vilken innebär att Djursholms AB riskerar förlora närmare 167 000 kronor i konkursen.

I början av september har Ranängen Båtagareförening meddelat att efter att föreningen har momsregistrerat sig har man erhållit kompensation från Skatteverket med sammanlagt 223.700 kronor. I ett ”Formellt återbetalningskrav” begär nu föreningen att Djursholms AB återbetalar ett belopp uppgående till 316 483 kronor jämte ränta. Föreningen framhåller också att om betalning eller överenskommelse om annan lösning inte har kommit till stånd inom en tidsfrist om 14 dagar från mottagandet av återbetalningskravet avser föreningen att överlämna ärendet till juridiskt ombud för ställningstagande till rättsliga åtgärder, inklusive väckande av talan om återbetalning jämte ränta och ersättning för rättegångskostnader.

Härutöver har inga händelser som bedöms vara väsentlig betydelse för bolaget ägt rum under perioden.

Resultaträkning

Sammanställningen nedan visar bolagets resultat - och balansräkning för perioden januari till augusti för år 2026 och för samma period år 2025 samt utfall för helåret 2025.

Djursholms AB

Organisationsnummer 556002 - 2831

26-09-11 09:05

RESULTATRÄKNING

Kronor

	202601 202608	202501 202508	202501 202512
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	8 978 304	8 883 496	13 328 516
Övriga rörelseintäkter	93 394	79 007	120 877
Summa rörelseintäkter	9 071 698	8 962 503	13 449 393
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	-5 583 191	-5 176 346	-8 161 314
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning	-3 067 330	-2 968 398	-4 465 157
Summa rörelsekostnader	-8 650 521	-8 144 744	-12 626 471
Rörelseresultat	421 177	817 759	822 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	110	-8 218	-7 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	-72 720	-62 045	-68 027
Summa finansiella poster	-72 610	-70 263	-75 264
Resultat efter finansiella poster	348 566	747 496	747 658
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Resultat före skatt	348 566	747 496	747 658
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat	0	0	-24 891
Uppskjuten skatt	0	0	-165 011
Årets resultat	348 566	747 496	557 756

Balansräkning

BALANSRÄKNING

Kronor

TILLGÅNGAR	202600 202608	202500 202508	202500 202512
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1 110 621	1 110 621	1 110 621
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 110 621	1 110 621	1 110 621
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	88 844 557	88 109 753	90 690 079
Pågående nyanläggningar	1 449 224	555 214	1 535 934
Summa materiella anläggningstillgångar	90 293 782	88 664 967	92 226 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar	10	10	10
Summa anläggningstillgångar	91 404 413	89 775 598	93 336 645
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Varulager	44 281	62 694	55 243
Summa varulager	44 281	62 694	55 243
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	727 768	1 164 220	55 705
Övriga fordringar	2 183 625	1 936 962	2 328 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636 463	609 267	-0
Summa kortfristiga fordringar	3 547 856	3 710 449	2 384 040
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	-1 290 394	-192 526	-505 642
Summa kassa och bank	-1 290 394	-192 526	-505 642
Summa omsättningstillgångar	2 301 743	3 580 617	1 933 641
SUMMA TILLGÅNGAR	93 706 156	93 356 215	95 270 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)	800 000	800 000	800 000
Reservfond	200 000	200 000	200 000
Summa bundet eget kapital	1 000 000	1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	83 402 265	84 188 536	83 402 265
Erhållna aktieägartillskott	0	0	0
Årets resultat	557 756	-786 271	557 756
Summa fritt eget kapital	83 960 021	83 402 265	83 960 021
Summa eget kapital	84 960 021	84 402 265	84 960 021
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4 509 122	4 344 111	4 509 122
Summa övriga avsättningar	4 509 122	4 344 111	4 509 122
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0	0
Leverantörsskulder	491 876	602 531	1 539 654
Skatteskulder	1 837 920	1 540 649	1 923 436
Övriga kortfristiga skulder	133 256	321 670	-378 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 425 395	1 397 493	2 716 115
Summa kortfristiga skulder	3 888 447	3 862 343	5 801 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 357 590	92 608 719	95 270 286
<i>Obokat resultat</i>	348 566,2	747 496,3	0,0