

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Djursholms AB är helägt av Danderyds kommun.

#### **Bolagets ändamål**

Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till ändamål att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål.

Kommunfullmäktige har uttalat att bolagets syfte är att tillhandahålla mark för rekreationsändamål samt park, gator och annan allmän plats. Mark för allmänt ändamål skall upplåtas utan ekonomisk ersättning. Bolaget skall även verka för bevarande av ett levande jordbruk i kommunen. Vidare skall bolaget i mån av resurser tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet.

För att utveckla sitt engagemang inom ovan redovisade prioriterade verksamhetsområden skall bolaget successivt och i den takt som bedöms företagsekonomiskt lämplig försälja fastigheter och andra tillgångar som inte bedöms vara av intresse ur kommunal synpunkt.

#### **Styrelse och revisorer**

Bolaget har inte haft någon anställd personal under 2018.

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

##### Ledamöter

Olle Reichenberg (M), ordförande  
Jan Backman (L), vice ordförande  
Anders Paulsen (M) t.o.m. 18-09-24  
Ulla Hurtig Nielsen (M)  
Kristin Eriksson (C)  
Lars-Olof Ödlund (KD)  
Karl Stenqvist (S)

##### Suppleanter

Isabella Hökmark (M)  
Hanna Bocander (M)  
Camilla Ferenius (M)  
Carina Erlandsson (M)  
Siv Sahlström (C)  
Charlotta Malm (L)  
Per Enarsson (MP)

Vid årsstämman den 16 juni 2015 utsågs för tiden fram till 2019 års årsstämma Lars Wallén till revisor med Daniel Stättin, som ersättare, båda anställda hos PwC AB.

Till lekmanrevisorer för tiden t o m 2019 års årsstämma har kommunfullmäktige utsett:

Folke Palmgren (C)  
Sivert Svärting (S)  
Inge Telander (M)  
Peter Freme (L)  
Christina Hermelin (KD)  
Mikael Adersteg (MP) t.o.m. 18-09-24

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 7 sammanträden under 2018.

Årsstämma hölls den 12 juni 2018.

Bolaget har under 2018 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmanrevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 20 210 kronor. VD-funktionen köps av Danderyds kommun.

### **Bolagets fastighetsinnehav**

Djursholms AB:s fastighetsinnehav omfattar ett 100-tal fastigheter. Arealmässigt utgörs merparten av markinnehavet av rekreationsområden, jordbruksmark och parkmark. Flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde med hänsyn till att fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats.

Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2018 har 13 fastigheter ett bokfört värde om 93,6 mnkr. Av fastigheterna är 12 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 76,2 mnkr.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har bolaget förvärvat tre fastigheter, Berga Gård, Svitiod 40 och Embla 10. Berga Gård har tidigare använts som konferenslokal samt bostad. Byggnaden har förvärvats av kommunen utan hyresgäster. Fastighetsbildningen är ännu inte genomförd och bolaget har inte sökt lagfart. Svitiod 10 och Embla 10 är två äldre villor med fyra bostäder vardera och förvärvades av kommunen fullt uthyrda.

Under 2018 har projekteringsarbetet för en ombyggnad av Enebybergs Gård fortsatt. Dessutom har utveckling av Berga Gård påbörjats med en uthyrningsprocess för att möjliggöra en caféverksamhet m.m.

### **Fastighetsförvaltning**

Den del av bolagets fastighetsbestånd som är av kommersiell karaktär omfattar:

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	19	1 992
Lokaler	18	12 138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

Funktionen verkställande direktör har köpts av kommunledningskontoret

Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration.

Kommunens tekniska kontor har fullgjort i princip samma arbetsuppgifter för bolagets fastigheter, som för de fastigheter som ägs direkt av kommunen. Detta innebär att tekniska kontoret svarat för ledning, upphandling och kontakter med upphandlade leverantörer och entreprenörer. Kontoret har även skött hyresfaktureringen.

Driftentreprenörer för fastighetsskötsel under 2018 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

### **Ekonomi**

Bolagets intäkter uppgick under 2018 till 15,5 mnkr och utgörs av hyres- och arrendeintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,8 mkr före skatt.

Pågående projekt om 6,3 mnkr förs i ny räkning.

Årets resultat samt bolagets ekonomiska ställning framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

## Ägare

Djursholms AB ägs till 100 % av Danderyds kommun. Kommunens organisationsnummer är 201200-0126 samt har säte i Danderyd.

## Flerårsöversikt

Mnkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	15,5	15,1	38,4	20,6	19,2	14,5	14,7
Resultat efter finansiella poster	-0,8	-0,1	22,1	2,4	-9,8	0,1	-0,3
Soliditet %	23,0	27,6	17,1	-4,6	-8,2	7,4	7,4
Eget kapital	25,2	26,1	14,0	-3,2	-5,1	5,0	5,0
Balansomslutning	109,9	94,7	81,7	69,5	62,1	67,1	68,0

Soliditeten visar bolagets långsiktiga betalningsförmåga, det vill säga hur stor del av balansomslutningen som finansierats med eget kapital, genom aktiekapital och ackumulerade vinster. Soliditeten påverkas av en förändrad balansomslutning och ett förändrat resultat.

## Framtiden

Enebybergs gård kommer att renoveras med start sommaren 2019. Process pågår angående uthyrning av Berga Gård. Beroende på hyresgäst kommer gården att behöva verksamhetsanpassas.

## Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst från föregående år	25 082 206
Årets resultat	-845 715
	24 236 491

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 24 236 491 kronor, överförs i ny räkning.

## Förändring i eget kapital

Kronor

### Förändring i eget kapital

	Aktie- Kapital	Upp- skrivn- fond	Reserv- fond	Över- kursfond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2017-12-31		800 000	0,00	200 000	0	25 307 482	26 082 207
Resultatdisposition enligt årsstämman:							
Balanseras i ny räkning					-225 276		
Årets resultat						-845 715	-845 715
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		<b>800 000</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>25 082 206</b>	<b>25 236 491</b>

## Resultaträkning

Kronor		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	15 474 989	15 148 472
Övriga rörelseintäkter		3	1 447
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>15 474 992</b>	<b>15 149 919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader	5	-10 745 392	-9 484 557
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-3 983 610	-3 746 158
Övriga rörelsekostnader		-847 031	-1 226 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 576 033</b>	<b>-14 456 920</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-101 041</b>	<b>693 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-744 674	-823 220
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-744 674</b>	<b>-823 199</b>
Resultat efter finansiella poster		-845 715	-130 200
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-845 715</b>	<b>-130 200</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat			-95 076
<b>Årets resultat</b>		<b>-845 715</b>	<b>-225 276</b>

## Balansräkning

Kronor

### TILLGÅNGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	101 362 806	83 535 647
Pågående nyanläggningar	8	6 308 280	2 943 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 671 086</b>	<b>86 479 397</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	10	10
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 671 096</b>	<b>86 479 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		153 803	181 964
<b>Summa varulager</b>		<b>153 803</b>	<b>181 964</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		212 982	88 578
Övriga fordringar		802 341	742 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 064 352	7 164 456
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 079 675</b>	<b>7 995 224</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		43 658	-
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>43 658</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 277 137</b>	<b>8 177 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 948 232</b>	<b>94 656 595</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)		800 000	800 000
Reservfond		200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 082 206	25 307 482
Årets resultat		-845 715	-225 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 236 491</b>	<b>25 082 206</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 236 491</b>	<b>26 082 206</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder		95 076	95 076
<b>Summa övriga avsättningar</b>		<b>95 076</b>	<b>95 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	61 165 268	57 177 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 165 268</b>	<b>57 177 496</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 865 000	2 065 664
Checkräkningskredit kortfristig		19 158 550	2 135 190
Skatteskulder		-	3 932 378
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 427 846	3 168 584
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 451 396</b>	<b>11 301 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 948 232</b>	<b>94 656 595</b>

## **Not 1 redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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 netto redovisas 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, utranteras 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	30 år

Djursholms AB	7(10)
Organisationsnummer	556002-2831
Inre/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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

Djursholms AB 8(10)  
Organisationsnummer 556002-2831



## Noter

Kronor

### Not 2 Försäljning till ägaren

85 % av försäljningen avser Danderyds kommun

<b>Not 3 Hyresintäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Hyror bostäder	1 086 400	1 077 578
Hyror lokaler	12 079 837	11 976 597
Arrenden	2 620 620	2 381 142
Outhyrat och rabatter, bostäder	-311 868	-286 845
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>15 474 989</b>	<b>15 148 472</b>

### Not 4 Inköp från ägaren

9 % av inköpen avser Danderyds kommun

*Noter fortsättning*

### Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 434 469	-4 353 416
Reparation	-3 196 692	-1 824 808
Övriga driftkostnader	-2 023 690	-2 319 860
Arvode Danderyds kommun, VD	-546 715	-546 715
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-218 686	-134 576
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-132 141	-129 880
Fastighetsskatt	-192 999	-175 303
<i>Summa förvaltningsarvoden</i>	<b>-10 745 392</b>	<b>-9 484 557</b>

### Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 330 049 kronor till Danderyds kommun

### Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	8 698 408	8 888 408
Försäljning mark	-	-
Inköp mark	-	-
Ingående nedskrivningar	-945 241	-1 135 241
<i>Bokfört värde mark</i>	<b>7 753 167</b>	<b>7 753 167</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 562 598	81 638 723
Försäljning byggnader	-	-
Inköp byggnader	21 810 768	16 623 875
Återföring av nedskrivning på grund av byte redovisningsprincip	-	12 300 000
Ingående avskrivningar	-34 780 117	-31 033 960
Årets avskrivningar	-3 983 610	-3 746 158
<i>Bokfört värde byggnader</i>	<b>93 609 639</b>	<b>75 782 481</b>

### Not 8 Pågående projekt

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 943 749	7 586 237
Årets pågående arbete	3 364 530	-4 642 487
Årets nedskrivning pågående arbete	-	-
<i>Summa pågående projekt</i>	<b>6 308 280</b>	<b>2 943 749</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Djursholms Golfintressenters förening	10	10
---------------------------------------	----	----

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 tkr till betalning efter mer än fem år.

Övriga skulder till kreditinstitut	61 165 268	57 177 496
------------------------------------	------------	------------

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	916 079	268 679
Övriga interimsskulder	511 767	2 899 905
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 427 846</b>	<b>3 168 584</b>

Djursholms AB 10(10)  
Organisationsnummer 556002-2831

Djursholm 2019-

Olle Reichenberg  
Styrelsens ordförande

Jan Backman

Ulla Hurtig Nielsen

Kristin Eriksson

Lars-Olof Ödlund

Karl Stenqvist

David Grind  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-

Richard Vahul  
Auktoriserad revisor