

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2016

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 2016.

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Reichenberg (M), ordförande
Jan Backman (L), vice ordförande
Anders Paulsen (M)
Ulla Hurtig Nielsen (M)
Kristin Eriksson (C)
Anders Danielsson (KD) (t.o.m. 21 juni 2016)
Sten Dybeck (KD) (fr.o.m. 22 juni 2016)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Isabella Hökmark (M)
Hanna Bocander (M)
Camilla Ferenius (M)
Boris von Uexküll (M) t.o.m. 2016-09-30
Carina Erlandsson (M) fr.o.m. 2016-10-01
Siv Sahlström (C)
Bengt Sylvan (L)
Per Enarsson (MP)

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

Till lekmannarevisorer 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)

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2016.

Årsstämma hölls den 22 juni 2016.

Bolaget har under 2016 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmannarevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 35 170 kr. 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 2016 har 13 fastigheter ett bokfört värde om 58,4 mnkr. Av fastigheterna är 12 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 64,6 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet efter finansiella poster är ett överskott om 22,1 mnkr före skatt.

Kommunfullmäktige godkände 1 februari 2016 ny bolagsordning för Djursholms AB. Stämman fastställde bolagsordningen 22 juni 2016.

Bolagets styrelse antog 21 mars 2016 ny arbetsordning för styrelsen samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Köp och försäljningar av fastigheter

Under 2016 har tre fastigheter sålts, Modir 5, 10 och 11. Försäljningsintäkten för fastigheterna uppgick till 23,4 mnkr. I samband med projektet har bolaget haft marksaneringskostnader, omkring 1,2 mnkr.

Fastighetsförvaltning

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

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	11	1 172
Lokaler	18	12 138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

Under 2016 har en större ombyggnad av Djursholms slott genomförts. Syftet med ombyggnaden har varit utökning av antalet arbetsplatser och mötesrum samt förbättrad ventilation.

Arbete pågår med att hitta ny entreprenör till Enebybergs gård. Bolaget har annonserat och fått in flera intressentar som bolaget har diskussion med.

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 2016 har varit Caverion till och med 2016-08. Från och med 2016-09 har Veolia varit driftentreprenör för fastighetsskötseln. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2016 till 38,4 mnkr varav 14,9 mnkr utgörs av hyres- och arrendeintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett överskott om 22,1 mkr före skatt.

Pågående projekt om 7,6 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	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	38,4	20,6	19,2	14,5	14,7	15,4
Resultat efter finansiella poster	22,1	2,4	-9,8	0,1	-0,3	0,3
Soliditet %	17,1	-4,6	-8,2	7,4	7,4	8,4
Eget kapital	14,0	-3,2	-5,1	5,0	5,0	5,7
Balansomslutning	81,7	69,5	62,1	67,1	68,0	67,8

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. Myndighetskravet att bygga om stallet på Ekeby gård har gett ett negativt resultat och därmed också ett negativt eget kapital. Under 2016 gav försäljningen av fastigheterna Modir 5, 10 och 11 ca 23,4 mnkr vilket innebär att bolaget återigen visar en positiv soliditet och ett positivt eget kapital.

Framtiden

Enebybergs gård kommer att renoveras med start 2017, utredningar om omfattning pågår. Bolaget och Danderyds kommun diskuterar en eventuell fastighetsöverlåtelse där bolaget förvärvar Berga Gård.

Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad förlust från föregående år	-4 204 323
Årets resultat	<u>17 211 805</u>
	13 007 482

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 13 007 482 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

	Aktie- Kapital	Upp- skrivn- fond	Reserv- fond	Över- kursfond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2015-12-31	800 000		200 000		-6 067 214	1 862 891	-3 204 323
Resultatdisposition enligt årsstämman							
Utdelning							
Balanseras i ny räkning					1 862 891	-1 862 891	-
Fondemission							
Nyemission							
Avskrivning resp försäljning av uppskriven tillgång							
Årets resultat						17 211 805	17 211 805
Eget kapital 2016-12-31	800 000		200 000		-4 204 323	17 211 805	14 007 482

HE
M
Dh
P
Q

Resultaträkning

Kronor		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	14 924 912	14 887 300
Övriga rörelseintäkter		23 450 025	5 744 892
Summa rörelsens intäkter		38 374 937	20 632 192
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-10 576 536	-14 025 587
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-2 536 129	-2 316 197
Övriga rörelsekostnader		-2 380 901	-518 880
Summa rörelsekostnader		-15 493 565	-16 860 664
Rörelseresultat		22 881 372	3 771 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		915	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-814 509	-1 384 004
Summa finansiella kostnader		-813 594	-1 383 382
Resultat efter finansiella poster		22 067 778	2 388 146
Resultat före skatt		22 067 778	2 388 146
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 855 973	-525 255
Årets resultat		17 211 805	1 862 891

J. D. M.
de W. P. a

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 357 930	60 142 107
Pågående nyanläggningar	8	7 586 237	2 612 677
Summa materiella anläggningstillgångar		65 944 167	62 754 784
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	10
Summa anläggningstillgångar		65 944 177	62 754 794
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		180 390	213 714
Summa varulager		180 390	213 714
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-11 874	-25 789
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga fordringar		1 112 248	937 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 646 947	5 643 132
Summa kortfristiga fordringar		6 747 321	6 554 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 872 678	-
Summa kassa och bank		8 872 678	-
Summa omsättningstillgångar		15 800 389	6 768 621
SUMMA TILLGÅNGAR		81 744 566	69 523 415

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		-4 204 323	-6 067 214
Årets resultat		17 211 805	1 862 891
Summa fritt eget kapital		13 007 482	-4 204 323

Summa eget kapital **14 007 482** **-3 204 323**

Avsättningar

Övriga avsättningar		-	-
Summa övriga avsättningar		-	-

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	57 189 724	57 201 952
Summa långfristiga skulder		57 189 724	57 201 952

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 691 882	1 587 243
Checkräkningskredit kortfristig		-	10 444 449
Skulder till koncernföretag		-	-
Skatteskulder		5 036 920	838 262
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 818 558	2 655 832
Summa kortfristiga skulder		10 547 360	15 525 786

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **81 744 566** **69 523 415**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Kronor

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre bolag

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Fordringar

Fordringarna upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulager

Lagret av olja har värderats till anskaffningsvärde.

Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande avskrivningstider använts:

Småhus	50 år
Hyreshus	50 år
Specialbyggnader	33 år
Industribyggnader	25 år

Not 2 Försäljning till ägaren

28 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hysesintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Hyror bostäder	1 058 552	1 038 814
Hyror lokaler	12 039 205	12 107 728
Arrenden	2 084 204	1 997 066
Outhyrt och rabatter, bostäder	-257 049	-256 308
Summa hyresintäkter	14 924 912	14 887 300

Not 4 Inköp från ägaren

11 % av inköpen avser Danderyds kommun

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 651 420	-2 533 961
Reparation	-2 090 762	-4 010 548
Planerat underhåll	-694 262	-4 451 219
Övriga driftkostnader	-2 151 170	-2 054 512
Arvode Danderyds kommun, VD	-545 692	-545 692
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-134 320	-134 320
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-128 180	-124 425
Fastighetskatt	-180 730	-170 909
Summa förvaltningsarvoden	-10 576 536	-14 025 587

Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 330 400 kronor till Danderyds kommun

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	8 888 408	8 888 408
Försäljning mark	-	-
Inköp mark	-	-
Ingående nedskrivningar	-1 135 241	-1 135 241
Bokfört värde mark	7 753 167	7 753 167
Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 886 771	75 719 326
Försäljning byggnader	-	-
Inköp byggnader	751 952	6 579 094
Ingående avskrivningar	-28 497 831	-27 593 283
Årets avskrivningar	-2 536 129	-2 316 197
Bokfört värde byggnader	50 604 764	52 388 940

Handwritten signature and initials:
Z O L m
de bln p e

Noter fortsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Pågående projekt		
Ingående anskaffningsvärde	2 612 677	343 514
Årets pågående arbete	4 973 560	2 269 163
Årets nedskrivning pågående arbete	-	-
<i>Summa pågående projekt</i>	7 586 237	2 612 677
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav		
Djursholms Golfintressenters förening	10	10
Not 10 Skulder till kreditinstitut		
Övriga skulder till kreditinstitut	57 189 724	57 201 952
Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Förskottsbetalda hyror	680 762	708 966
Övriga interimsskulder	2 137 796	1 946 866
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 818 558	2 655 832

Handwritten signature and date:
2016-12-31
K. U. P. O.

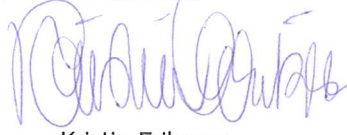
Djursholm 2017- 04-03


Olle Reichenberg
Styrelsens ordförande


Jan Backman



Anders Paulsen


Ulla Hurtig Nielsen

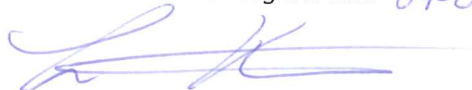

Kristin Eriksson


Sten Dybeck


Karl Stenqvist


David Grind
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2017- 04-07



Lars Wallén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Djursholms AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Djursholms ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Djursholms AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Djursholms AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Djursholms AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Danderyd den 7 april 2017



Lars Wallén
Auktoriserad revisor