

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2017

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 2017.

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Reichenberg (M), ordförande
Jan Backman (L), vice ordförande
Anders Paulsen (M)
Ulla Hurtig Nielsen (M)
Kristin Eriksson (C)
Sten Dybeck (KD) t.o.m. 17-06-09
Lars-Olof Ödlund fr.o.m. 17-06-09
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Isabella Hökmark (M)
Hanna Bocander (M)
Camilla Ferenius (M)
Carina Erlandsson (M)
Siv Sahlström (C)
Bengt Sylvan (L) t.o.m. 17-06-09
Charlotta Malm (L) fr.o.m. 17-06-09
Per Enarsson (MP)

Vid årsstämman 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 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)

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2017.

Årsstämma hölls den 9 juni 2017.

Bolaget har under 2017 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmanrevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 29 595 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 2017 har 13 fastigheter ett bokfört värde om 71,1 mnkr. Av fastigheterna är 12 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 68,2 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolaget gick över från K2 till K3 från och med 2017. De största förändringarna är att de materiella tillgångarna nu delas in i komponenter samt att redovisning av uppskjuten skatt görs. Huvudtanken med komponentavskrivning är att komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder och därför byts ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning. Avskrivningstiden för olika komponenter blir därför olika. De komponenter bolaget använder är följande:

Markanläggning
Stomme/Grund
Tak/Fasad/Fönster
Byggnadsinventarier/Inredning
Inre Ytskikt
Yttre Ytskikt
Installationer (även tekniska)
Vitvaror/Fastighetsmaskiner

Uppbokning av uppskjuten skatt ska göras eftersom kostnader för de materiella tillgångarna hanteras olika redovisnings- och skattemässigt. En diskrepans mellan redovisat värde och skattemässigt värde justeras genom en ökning eller en minskning av ackumulerade överavskrivningar. De planenliga avskrivningarna motsvarar tillgångarnas förväntade ekonomiska livslängd. Överavskrivningar görs för att uppnå högre avdrag vid beskattningen.

Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,1 mnkr före skatt.

Bolaget tecknade ett nytt arrendeavtal för Ekeby Gård med Christer och Pierre Bergquist på fem år. Samtidigt förvärvade bolaget ridhuset som nu ingår i jordbruksarrendet.

Bolaget gick 2017 över till sammanhållen digital ärendehantering.

Under 2017 startade bolaget projekteringsarbete för en ombyggnad av Enebybergs Gård.

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 2017 uppstod problem med inomhusklimatet i Djursholms Slott. Bolaget och tekniska kontoret har under året genomfört olika utredningar som resulterade i en ombyggnation av ventilationssystemet samt åtgärder för att minska radonhalten i vissa delar av slottet.

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 2017 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2017 till 15,1 mkr och utgörs av hyres- och arrendeintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,1 mkr före skatt.

Pågående projekt om 2,9 mkr 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	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	15,1	38,4	20,6	19,2	14,5	14,7	15,4
Resultat efter finansiella poster	-0,1	22,1	2,4	-9,8	0,1	-0,3	0,3
Soliditet %	27,6	17,1	-4,6	-8,2	7,4	7,4	8,4
Eget kapital	26,1	14,0	-3,2	-5,1	5,0	5,0	5,7
Balansomslutning	94,7	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.

Framtiden

Enebybergs gård kommer att renoveras med start 2018, 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 vinst från föregående år	25 307 482
Årets resultat	-225 276
	25 082 206

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 15 367 352 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 2016-12-31	800 000		200 000		-4 204 323	17 211 805	14 007 482
Justering övergång till K3					12 300 000		12 300 000
Resultatdisposition enligt årsstämman:							
Balanseras i ny räkning					17 211 805	-17 211 805	
Årets resultat						-225 276	-225 276
Eget kapital 2017-12-31	800 000	0	200 000	0	25 307 482	-225 276	26 082 207

Resultaträkning

Kronor		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	15 148 472	14 924 912
Övriga rörelseintäkter		1 447	23 450 025
Summa rörelsens intäkter		15 149 919	38 374 937
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-9 484 557	-10 576 536
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-3 746 158	-2 536 129
Övriga rörelsekostnader		-1 226 205	-2 380 901
Summa rörelsekostnader		-14 456 920	-15 493 565
Rörelseresultat		693 000	22 881 372
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	915
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-823 220	-814 509
Summa finansiella kostnader		-823 199	-813 594
Resultat efter finansiella poster		-130 200	22 067 778
Resultat före skatt		-130 200	22 067 778
Skatter			
Skatt på årets resultat		-95 076	-4 855 973
Årets resultat		-225 276	17 211 805

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 535 647	58 357 930
Pågående nyanläggningar	8	2 943 749	7 586 237
Summa materiella anläggningstillgångar		86 479 397	65 944 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	10
Summa anläggningstillgångar		86 479 407	65 944 177
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		181 964	180 390
Summa varulager		181 964	180 390
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 578	-11 874
Övriga fordringar		742 190	1 112 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 164 456	5 646 947
Summa kortfristiga fordringar		7 995 224	6 747 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-	8 872 678
Summa kassa och bank		-	8 872 678
Summa omsättningstillgångar		8 177 188	15 800 389
SUMMA TILLGÅNGAR		94 656 595	81 744 566
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
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 307 482	-4 204 323
Årets resultat		-225 276	17 211 805
Summa fritt eget kapital		25 082 206	13 007 482
Summa eget kapital		26 082 206	14 007 482
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		95 076	-
Summa övriga avsättningar		95 076	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	57 177 496	57 189 724
Summa långfristiga skulder		57 177 496	57 189 724
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 065 664	2 691 882
Checkräkningskredit kortfristig		2 135 190	-
Skatteskulder		3 932 378	5 036 920
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 168 584	2 818 558
Summa kortfristiga skulder		11 301 816	10 547 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 656 595	81 744 567

Not 1 redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bolaget klassificeras som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Effekterna av övergången och skillnaderna i redovisningsprinciper mellan år 2016 och 2017 visas i not 12.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

- Byggnad och mark värderas utifrån kassagenererande enheter.
- Bolaget tillämpar fr o m 1 januari 2017 komponentavskrivning på sina fastigheter.
- I övrigt har övergången inte inneburit några förändrade redovisningsprinciper.

Intäkter

Hyresintäkter 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, uträngeras 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
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 förpliktelserna 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.

Not 2 Försäljning till ägaren

71 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
Hyror bostäder	1 077 578	1 058 552
Hyror lokaler	11 976 597	12 039 205
Arrenden	2 381 142	2 084 204
Outhyrt och rabatter, bostäder	-286 845	-257 049
<i>Summa hyresintäkter</i>	15 148 472	14 924 912

Not 4 Inköp från ägaren

15 % av inköpen avser Danderyds kommun

Noter fortsättning

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 353 416	-4 651 420
Reparation	-1 824 808	-2 090 762
Planerat underhåll	-	-694 262
Övriga driftkostnader	-2 319 860	-2 151 170
Arvode Danderyds kommun, VD	-546 715	-545 692
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-134 576	-134 320
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-129 880	-128 180
Fastighetsskatt	-175 303	-180 730
<i>Summa förvaltningsarvoden</i>	-9 484 557	-10 576 536

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
<i>Bokfört värde mark</i>	7 753 167	7 753 167
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 638 723	80 886 771
Försäljning byggnader	-	-
Inköp byggnader	16 623 875	751 952
Återföring av nedskrivning på grund av byte redovisningsprincip	12 300 000	-
Ingående avskrivningar	-31 033 960	-28 497 831
Årets avskrivningar	-3 746 158	-2 536 129
<i>Bokfört värde byggnader</i>	75 782 481	50 604 764

Not 8 Pågående projekt

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 586 237	2 612 677
Årets pågående arbete	-4 642 487	4 973 560
Årets nedskrivning pågående arbete	-	-
<i>Summa pågående projekt</i>	2 943 749	7 586 237

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	57 177 496	57 189 724
------------------------------------	------------	------------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	268 679	680 762
Övriga interimsskulder	2 899 905	2 137 796
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 168 584	2 818 558

Not 12 Effekter vid byte av redovisningsprincip

	not	UB 2016 enligt K2	Justering av poster vid övergång till K3	IB 2017 enligt K3
Tillgångar				
Byggnad & mark	a)	58 357 930	12 300 000	70 657 930
Pågående nyanläggning		7 586 237		7 586 237
Övriga tillgångar		15 800 399		15 800 399
Summa tillgångar		81 744 566	12 300 000	94 044 566
Eget kapital				
Aktiekapital		800 000		800 000
Reservfond		200 000		
Balanserade vinstmedel	a)	-4 204 323	12 300 000	8 095 677
Årets resultat		17 211 805		17 211 805
Summa Eget kapital		14 007 482	12 300 000	26 307 482
Skulder				
Korta skulder		10 547 360		10 547 360
Långa skulder		57 189 724		57 189 724
Summa skulder		67 737 084		67 737 084
Summa eget kapital och skulder		81 744 566		94 044 566

a) I samband med övergång till K3 så återförs den nedskrivning som gjordes av byggnaden i samband med att bolaget började tillämpa K2. I K2 ska byggnad och mark värdes var för sig. I K3 ska värdering ske per kassagenererande enhet och då ses byggnad och mark tillsammans.

Företagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3

Eget kapital 2016-12-31 enligt tidigare tillämpade principer		14 007 482
Justering i ingångsbalansräkning:		
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	a)	12 300 000
Eget kapital 2017-01-01 enligt K3		26 307 482

Djursholms AB 12(12)
Organisationsnummer 556002-2831

Djursholm 2018-

Olle Reichenberg
Styrelsens ordförande

Jan Backman

Anders Paulsen

Ulla Hurtig Nielsen

Kristin Eriksson

Lars-Olof Ödlund

Karl Stenqvist

David Grind
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-

Lars Wallén
Auktoriserad revisor