

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Studievägen Fastighets AB är helägt av Danderyds kommun.

Bolagets ändamål

Enligt bolagsordningen är ändamålet med Studievägen Fastighets AB att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja exploateringsfastigheter eller andra bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet.

Styrelse och revisorer

Bolaget har inte haft någon anställd personal under 2019.

Styrelsen har fram till 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Reichenberg (M), ordförande
Jan Backman (L), vice ordförande
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)

Styrelsen har efter 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Torsten Sjögren (M), ordförande
Anders Hultgren (KD), vice ordförande
Kristin Eriksson (C)
Hanna Bocander (M)
Maria Mandahl (C)
Lars-Gunnar Wallin (L)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Jan Backman (L)
Ulla Hurtig Nielsen (M)
Lennart Jangälv (KD)
Christer Lidgard (C)
Inger Ohlsson Blomberg (M)
Carolin Robson (MP)
Siv Sahlström (C)

Vid årsstämman den 11 juni 2019 utsågs för tiden fram till 2023 års årsstämma Örhings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Richard Moëll Vahul som huvudansvarig revisor.

Till lekmanrevisorer för tiden t o m 2023 års årsstämma har kommunfullmäktige utsett:

Folke Palmgren (C)
Sivert Svärting (S)
Inge Telander (M)
Peter Freme (L)
Christina Morberg Hermelin (KD)
Hans-Åke Larsson (SD)

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2019.

Ordinarie årsstämma hölls den 11 juni 2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
MM, ND, BS, AB, JA, etc.

Bolaget har under 2019 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmannarevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 5 580 kronor. VD-funktionen köps av Danderyds kommun.

Bolagets fastighetsinnehav

Studievägen Fastighets AB:s fastighetsinnehav omfattar 2 fastigheter, Skolan 12 i Stocksund och Danarö 6 i Danderyd.

Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2019 har 2 fastigheter ett bokfört värde om 4,5 mnkr. Av fastigheterna är två stycken taxerad till ett sammanlagt värde om 11,6 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under våren 2019 färdigställdes ombyggnaden av Danarö 6 till ett LSS-boende. Ombyggnaden genomfördes av Danderyds kommun som en verksamhetsanpassning. Bolaget ersatte sedan kommunen för investeringskostnaden. Under revisionen framkom att bolagets hantering av ersättningen till kommunen inte genomförts på korrekt sätt. Bolaget och kommunen har därför upphävt transaktionen samt reglerat utbetalda hyror under 2019. En ny reglering av hyresavtal med kommunen kommer att göras under 2020 för att säkerställa att bolagets fastighet blir långsiktigt lönsam.

Eventuella effekter av viruset som orsakar sjukdomen Covid-19 har ännu inte börjat visa sig. Möjliga konsekvenser framöver är att bolagets hyresgäster inte kan betala hyra och att bolaget därför får en intäktsminskning.

Fastighetsförvaltning

Bolaget äger två fastigheter, Skolan 12 och Danarö 6.

Skolan 12 innehåller fyra lägenheter och ligger intill Stocksundsskolan. Avsikten är att fastigheten ska ingå i utvecklingen av Stocksundsskolan och ingå i det pågående detaljplanearbetet.

Dandarö 6 innehåller ett LSS-boende om sex lägenheter. Danderyds kommun blockförhyr fastigheten för att sedan hyra ut bostäderna genom socialkontoret.

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.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2019 till 695 tkr och utgörs av hyresintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 46 tkr före skatt.

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

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the letters "MM" and "W" at the top, and several illegible signatures and initials below.

Ägare

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

Flerårsöversikt

Mnkr	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0,7	0,3	0,2
Resultat efter finansiella poster	-0,0	-0,1	0,0
Soliditet %	35,8	97,9	4,0
Eget kapital	4,6	4,6	0,0
Balansomslutning	12,8	4,7	1,2

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

Skolan 12 ingår i detaljplanearbetet för Stocksundskolan. Beroende på hur utformningen av skolan kommer att bli kan fastigheten komma att ingå i skolfastigheten. Fram till att ny detaljplan är klar kommer lägenheterna att hyras ut med korttidskontrakt för sociala ändamål.

Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad förlust från föregående år	-57 951
Erhållna aktieägartillskott	4 661 830
Årets resultat	<u>-30 740</u>
	4 573 139

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 4 573 139 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

	Aktie- Kapital	Erhållna aktieägar- tillskott	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	50 000	4 661 830	-1 995	-55 956	4 653 879
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-55 956	55 956	0
Årets resultat				-30 740	-30 740
Eget kapital 2019-12-31	50 000	4 661 830	-57 951	-30 740	4 623 139

Handwritten signatures and initials:
K MM M
LH
H AB BT
JW

Resultaträkning

Kronor		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	694 850	262 594
Övriga rörelseintäkter		0	1 501
Summa rörelsens intäkter		694 850	264 095
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-345 934	-157 922
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-91 427	-73 928
Övriga rörelsekostnader		-303 720	-67 403
Summa rörelsekostnader		-741 081	-299 253
Rörelseresultat		-46 231	-35 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-	-15 030
Summa finansiella kostnader		0	-15 030
Resultat efter finansiella poster		-46 231	-50 188
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-46 231	-50 188
Skatter			
Skatt på årets resultat		15 491	-5 768
Årets resultat		-30 740	-55 956

MM VM
 Lu R Lu
 Hc AB H
 Hc H

Not 1 redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av 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, 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 2018. 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

MM W
K R G
H
AB
LAA
C
A

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 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.

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.

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: MM, W, RR, OK, LK, HE, AB, 2012.

Noter

Kronor

Not 2 Försäljning till ägaren

80 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hyresintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Hyror bostäder	719 888	258 394
Hyror lokaler	-	4 200
Hyresvakanser bostäder	-25 038	-
<i>Summa hyresintäkter</i>	694 850	262 594

Not 4 Inköp från ägaren

0 % av inköpen avser Danderyds kommun

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-145 969	-38 085
Reparation	-1 373	-
Övriga driftkostnader	-181 116	-114 489
Fastighetsskatt	-17 476	-5 348
<i>Summa förvaltningsarvoden</i>	-345 934	-157 922

Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 0 kronor till Danderyds kommun

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	1 783 965	474 404
Inköp mark	-	1 309 561
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	1 783 965	1 783 965
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 912 473	682 679
Inköp byggnader	-	2 229 794
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	2 912 473	2 912 473
Ingående avskrivningar	-79 048	-5 120
Årets avskrivningar	-91 427	-73 928
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-170 475	-79 048
<i>Utgående redovisat värde</i>	2 741 998	2 833 425

Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	152 205	13 674
Övriga interimsskulder	199 757	81 425
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	351 962	95 099

Handwritten notes in blue ink, including the word "MM" and other illegible scribbles.

Djursholm 2020-04-15




Torsten Sjögren
Styrelsens ordförande




Anders Hultgren



Hanna Bocander



Maria Mandahl



Kristin Eriksson



Lars-Gunnar Wallin



Karl Stenqvist



David Grind
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor