

# Årsredovisning 2021

---

*Djursholms Aktiebolag*

*Organisationsnummer 556002-2831*

*Version 2022-03-11*

DNVANSKAU

<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	<b>3</b>
ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2021	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	4
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	5
ÅRETS RESULTAT	5
INVESTERINGAR	6
FRAMTID	7
FLERÅRSÖVERSIKT	7
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	7
RESULTATDISPOSITION	7
<b>RÄKENSKAPER</b>	<b>8</b>
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
NOTFÖRTECKNING	11
<b>ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE</b>	<b>15</b>
<b>REVISIONSBERÄTTELSE</b>	<b>16</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002-2831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### 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 främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte 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.

Styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Torsten Sjögren (M), ordförande  
Anders Hultgren (KD), vice ordf. t.o.m. 2021-11-24  
Gunnar Liljegren (KD), vice ordf. fr.o.m. 2021-11-24  
Kristin Eriksson (C)  
Hanna Bocander (M)  
Maria Mandahl (C)  
Lars-Gunnar Wallin (L)  
Karl Stenqvist (S)

#### Suppleanter

Jan Backman (L)  
Ulla Hurtig Nielsen (M)  
Ulla Hurtig Nielsen (M)  
Göran Pagels-Fick (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 Örhlings Pricewaterhousecoopers AB till revisor med Richard Moëll Vahul som huvudansvarig revisor.

Till lekmanarevisorer för tiden till och med 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)

Styrelsen har haft åtta sammanträden under året och ordinarie årsstämma hölls den 11 juni 2021. Bolaget har under 2021 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmanarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

### Verksamheten 2021

Djursholms AB:s styrelse har fått en redogörelse för bolagets ekonomiska ställning och hur den framtida ekonomin kan se ut i bolaget om inga åtgärder görs. Bolaget har historiskt haft ett negativt rörelseresultat efter finansiella poster om fastighetsförsäljningar räknas bort. Bolaget riskerar att ha ett negativt resultat efter finansiella poster även i framtiden. Den främsta förklaringen till att bolaget har en svag lönsamhet är att bolaget har en del fastigheter som har ett negativt driftnetto (resultat).

Styrelsen beslutade att lämna över frågan om fortsatt innehav av kulturfastigheterna Enebybergs Gård (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178) samt bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bolaget kan inte behålla fastigheterna då de beräknas generera ett negativt driftnetto (resultat) minst tre år framåt i tiden. Tillsammans bidrar dessa fyra fastigheter till att bolagets resultat minskar med cirka 1,6 miljoner kronor under 2021.

Enebybergs gård öppnade efter en omfattande renovering och gården har en lång historia. Enebybergs gård är en av få bevarade gårdar i Stockholmsområdet och besitter arkitekturhistoriska värden med typiska stilideal från det sena 1700-talet då gården ursprungligen uppfördes. Djursholms AB har tecknat hyresavtal med Triften AB och tillträdet till gården ägde rum den 1 augusti i år.

Bolaget har tecknat ett nytt avtal med kommunstyrelsen rörande VD-funktion och ekonomiadministrativa tjänster. Bolaget har även tecknat ett nytt avtal med fastighetsnämnden för fastighetsförvaltning av bolagets fastigheter.

Styrelsen beslutade att renovera en lägenhet i Villa Grotte 2 (Gula villan) och hyra ut på kort tid. Vidare har styrelsen beslutat om att hyra ut på kort tid även för vakanta lägenheter i Embla 10. Styrelsen beslutade att, tills en bostadsuthyrningsstrategi är framtagen, hyra ut på kort tid när det uppstår vakanser i Djursholms AB:s hela bostadsbestånd.

Styrelsen har fastställt en låneram om 75 miljoner kronor för 2022.

Djursholms AB har gjort en nedskrivning av Enebybergs gårds bokförda värde om 5,5 miljoner kronor. Anledningen till det var att det bokförda värdet översteg marknadsvärdet och därför fanns det ett behov av nedskrivning.

### **Händelser av väsentlig betydelse**

Den 15 juni 2021 beslutade styrelsen att utse Björn Wallgren till tillförordnad verkställande direktör i Djursholms AB efter att David Grind avslutat sin anställning i Danderyds kommun och därmed lämnat posten som verkställande direktör i Djursholms AB. Björn Wallgren är ekonomichef i Danderyds kommun.

Bolaget har inte drabbats av några konsekvenser med anledning av pågående pandemi eller Rysslands invasion av Ukraina.

### **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 anledning av att fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats. Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2021 har 26 fastigheter ett bokfört värde om 127,7 miljoner kronor. Av fastigheterna är 22 taxerade till ett sammanlagt värde om 162,0 miljoner kronor. Enligt en värdering av 27 objekt som Svefa AB utfört på uppdrag av bolaget, uppgår marknadsvärdet av dessa till 311,5 miljoner kronor per den 31 december 2021.

## Förvaltning

Bolaget har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal under 2021. Funktionen verkställande direktör har köpts av kommunledningskontoret. 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 har svarat för ledning, upphandling och kontakter med upphandlade leverantörer och entreprenörer samt hyresfaktureringen. Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration. Driftentreprenör för fastighetsskötsel under 2021 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

## Årets resultat

*Årets resultat efter finansiella poster* är ett överskott om 20,1 miljoner kronor och förklaras av försäljningen av två tomter på Utgårdavägen, vilket genererade en reavinst på 25,6 miljoner kronor. Överskottet från tomtförsäljningen motverkas av den nedskrivning om 5,5 miljoner kronor av Enebybergs gård som skett. Som underlag till nedskrivningen ligger Svefas värdeutlåtande per 2021-12-31.

*Årets resultat efter skatt* är ett överskott om 20,8 miljoner kronor att jämföras med ett underskott om 5,3 miljoner kronor år 2020. Förklaringen ligger i att försäljningen av villatomterna ska tas upp till beskattning det år som köpeavtalen tecknas, vilket var 2020, medan intäkterna ska resultatföras vid tillträde, vilket var 2021. Det skattemässiga resultatet år 2021 är ett underskott, vilket innebär en uppskjuten skattefordran. Tillsammans med förändringen av den temporära skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar medför detta en resultatförbättring med 0,7 miljoner kronor.

Hyresintäkterna är 2,5 miljoner kronor högre än föregående år, vilket förklaras av en retroaktiv hyresdebitering av fastigheten Hunding 8. På kostnadssidan kan nämnas ökade elkostnader med 0,2 miljoner kronor (10 procent) jämfört med 2020. Även fastighetskatten har ökat, 0,5 miljoner kronor vilket är en dubbling mot föregående år, och beror på fastighetsbildningen av sex tomter på Utgårdavägen samt på förvärven av Berga gård, Embla 10 och Svitiöd 40 som gjordes 2019. Ytterligare en post som har ökat är kostnader för tillsyn och skötsel, 1,0 miljoner kronor (24 procent), till följd av ett ökat underhållsbehov. Därutöver har avskrivningarna ökat med 1,7 miljoner kronor (31 procent), vilket är en följd av den stora investeringsvolymen under 2020. Största investeringen gjordes i Enebybergs gård där upprustningen uppgick till 26,5 miljoner kronor, vilket har medfört att årets avskrivningar har ökat med cirka 1,3 miljoner kronor.

## Investeringar

Nettoinvesteringar Objekt / Projekt (tkr / %)	Utfall helår 2021	Budget helår 2021	Avvikelse budget helår (tkr) %	
Kyrkskolan / Annexet görs om till klassrum	2 066	800	-1 266	-158%
Kyrkskolan / Renovering fuktskada elevvården	2 009	2 000	-9	0%
Kyrkskolan / Ny utrymningstrapp byggnad 2110	361	0	-361	
<i>Summa Kyrkskolan</i>	<i>4 435</i>	<i>2 800</i>	<i>-1 635</i>	<i>-58%</i>
Enebysskolan / Inomhusmiljöåtgärder	3	0	-3	
Enebysskolan / Fuktskada musiksals	311	0	-311	
Enebysskolan / Tillgänglighetsramp	481	0	-481	
<i>Summa Enebysskolan</i>	<i>795</i>	<i>0</i>	<i>-795</i>	
Villa Grotte 2 / Dränering	1 217	1 000	-217	-22%
Villa Grotte 2 / Renovering bostad	0	1 600	1 600	100%
<i>Summa Villa Grotte 2</i>	<i>1 217</i>	<i>2 600</i>	<i>1 383</i>	<i>53%</i>
Djursholms slott / Entrébelysning	0	250	250	100%
Snödroppen / Reparation av fönsterfasad	202	800	598	75%
Kolgavägen 2B / Stuprör, hängrännor	0	100	100	100%
Delikatessen / Renovering dörrar, kök	0	150	150	100%
Berga gård	600	0	-600	
Embla 10 / Invändig renovering lägenhet	0	100	100	100%
Svitiod 40 / Inre ytskikt, hängrännor, fönster	0	400	400	100%
Enebybergs gård	64	0	-64	
<b>Summa investeringar</b>	<b>7 313</b>	<b>7 200</b>	<b>-113</b>	<b>-2%</b>

I årets investeringsbudget fanns 7,2 miljoner kronor avsatt för olika renoveringar och ombyggnationer. Utfallet blev totalt 7,3 miljoner kronor, det vill säga en negativ budgetavvikelse om 0,1 miljoner kronor eller två procent. Flera projekt har blivit mer omfattande än budgeterat medan andra har skjutits på framtiden. Därutöver har det tillkommit oförutsedda åtgärder som måste vidtagas, såsom en tillgänglighetsramp och en fuktskada i musiksalen på Enebysskolan samt en ny utrymningstrapp på Kyrkskolan till en sammanlagd summa om 1,2 miljoner kronor.

Bland de större projekten kan nämnas ombyggnationen av Kyrkskolans annex till två klassrum som hittills har kostat 2,1 miljoner kronor, en negativ budgetavvikelse på 1,3 miljoner kronor och beror främst på oförutsedda utgifter för ventilation och belysning. Renoveringen för fuktskadan i elevvårdens lokaler i samma skola landade på budget 2,0 miljoner kronor. Dräneringen runt Villa Grotte 2 kostade 1,2 miljoner kronor, en negativ budgetavvikelse om 0,2 miljoner kronor eller 22 procent. Berga gård förvärvades 2019 och investeringar i verksamhetsanpassning och VA-anslutning med mera har gjorts under 2019-2020 och årets utfall om 0,6 miljoner kronor avser slutfakturering av projektet.

## Framtid

Ägaren (Danderyds kommun) kommer under 2022 att utreda det fortsatta ägandet av dels kulturfastigheterna Enebybergs gård (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178), dels bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40, dels skolfastigheterna Kyrkskolan (Berget 3) och Enebyberskolan (Yrkesläraren 1). Uppdraget omfattar att utreda om kommunen i stället för Djursholms AB av strategiska skäl eller andra anledningar bör förvärva fastigheterna.

Vid Utgårdavägen finns fyra byggklara tomter kvar då två såldes under 2020.

För att underlätta ekonomistyrningen kommer Djursholms AB under 2022 att införlivas i kommunens beslutsstödsystem. Det innebär att budgetansvariga får systemstöd för att lägga budget, följa upp utfall och prognostisera per fastighetsobjekt och investeringsprojekt.

## Flerårsöversikt

Mnkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	46,2	20,4	16,1	15,5	15,1
Resultat efter finansiella poster	20,1	0,5	-0,3	-0,9	-0,1
Kassalikviditet %	5,3	10,4	6,8	9,7	72,4
Soliditet %	29,7	14,0	21,6	22,9	27,6
Eget kapital	40,6	19,8	25,1	25,2	26,1
Balansomslutning	136,7	141,8	116,0	109,9	94,7

## Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	800 000	200 000	24 086 439	-5 275 100	19 811 339
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-5 275 100	5 275 100	
Årets resultat				20 812 785	20 812 785
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>800 000</b>	<b>200 000</b>	<b>18 811 339</b>	<b>20 812 785</b>	<b>40 624 124</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

<i>Fritt eget kapital</i>	
Balanserat resultat	18 811 339
Årets resultat	20 812 785
<i>Summa fritt eget kapital</i>	39 624 124

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 39 624 124 kronor, överförs i ny räkning.

## Räkenskaper

### Resultaträkning

Kronor		Not	Utfall 2021	Utfall 2020
<b>Rörelseintäkter</b>		2		
Hysesintäkter		3	20 100 493	17 593 079
Övriga rörelseintäkter		4	26 056 151	2 796 749
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>46 156 644</b>	<b>20 389 828</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		5		
Övriga externa kostnader		6	-12 757 752	-11 485 286
Av- och nedskrivningar		7	-12 731 695	-7 723 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-25 489 447</b>	<b>-19 208 791</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>			<b>20 667 197</b>	<b>1 181 036</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Räntekostnader och liknande resultatposter		8	-584 587	-715 846
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-584 587</b>	<b>-715 846</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>			<b>20 082 609</b>	<b>465 190</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>			<b>20 082 609</b>	<b>465 190</b>
<b>Skatter</b>				
Skatt på årets beskattningsbara resultat			0	-989 874
Uppskjuten skatt		9	730 176	-4 750 416
<b><i>Årets resultat</i></b>			<b>20 812 785</b>	<b>-5 275 100</b>

## Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR Not 2021-12-31 2020-12-31

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	127 689 781	131 140 336
Pågående nyanläggningar	11	4 074 572	6 232 267
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>131 764 353</b>	<b>137 372 603</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga värdepappersinnehav	12	10	10
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>10</b>	<b>10</b>

**Summa anläggningstillgångar 131 764 363 137 372 613**

### Omsättningstillgångar

#### *Varulager*

Varulager		163 591	163 591
<i>Summa varulager</i>		<b>163 591</b>	<b>163 591</b>

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 282 097	459 009
Övriga fordringar	13	1 407 737	3 325 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 390	-0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>4 725 224</b>	<b>3 784 590</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank		39 189	40 748
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>39 189</b>	<b>40 748</b>

**Summa omsättningstillgångar 4 928 004 3 988 929**

**SUMMA TILLGÅNGAR 136 692 367 141 361 542**

## 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
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		18 811 339	24 086 439
---------------------	--	------------	------------

Årets resultat	20 812 785	-5 275 100
<i>Summa fritt eget kapital</i>	39 624 124	18 811 339
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 624 124</b>	<b>19 811 339</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	3 901 583	4 631 759
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>3 901 583</b>	<b>4 631 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	75 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	75 000 000	0
Leverantörsskulder	2 608 392	4 616 869
Checkräkningskredit kortfristig	11 057 792	32 898 412
Skatteskulder	2 308 837	1 434 380
Övriga kortfristiga skulder	287 988	-395 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 903 651	3 363 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>92 166 660</b>	<b>41 918 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>136 692 367</b>	<b>141 361 542</b>

## Notförteckning

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### 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 nettoredovisas 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
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 överförs 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.

<b>Not (Kronor)</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>2 Försäljning till ägaren</b> 32 % av försäljningen avser Danderyds kommun (73 % år 2020).		
<b>3 Hyresintäkter</b>		
Hyror bostäder	1 500 954	1 446 248
Hyror lokaler	16 292 073	13 828 665
Arrenden	2 534 308	2 658 480
Outhyrt och rabatter, bostäder	-226 842	-340 314
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>20 100 493</b>	<b>17 593 079</b>
<b>4 Övriga rörelseintäkter</b>		
Verkamhetsanpassning, nya arbetsplatser åt Danderyds kommun	442 421	2 789 736
Fastighetsförsäljning	25 563 749	-
Intrångsersättning	48 083	-
Övriga rörelseintäkter	1 898	7 013
<i>Summa övriga rörelsintäkter</i>	<b>26 056 151</b>	<b>2 796 749</b>
<b>5 Inköp från ägaren</b> 12 % av inköpen avser Danderyds kommun (8 % år 2020).		
<b>6 Övriga externa kostnader</b>		
Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	-1 407 976	-1 417 124
Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-248 572	-246 375
Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-3 270 391	-2 160 388
Tillsyn och skötsel mark övrigt	-292 856	-391 357
Reparation	-1 531 165	-1 241 997
El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-2 837 003	-2 542 701
Fastighetsskatt	-902 050	-416 913
Fastighetsförsäkring	-108 186	-99 316
Larm och bevakning	-434 666	-562 875
Revision	-196 466	-256 203
Arvode Danderyds kommun, VD	-528 356	-580 455
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-277 516	-276 688
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-132 089	-145 114
Konsultarvoden	-339 576	-593 439
Övriga kostnader	-250 882	-554 341
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<b>-12 757 752</b>	<b>-11 485 286</b>
<b>7 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader	-7 275 531	-5 568 040
Nedskrivning byggnader/pågående nyanläggningar	-5 456 165	-2 155 466
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	<b>-12 731 695</b>	<b>-7 723 506</b>
<b>8 Räntekostnader</b> Av beloppet avser 402 000 kronor till Danderyds kommun (403 450 kr år 2020).		
<b>9 Uppskjuten skatt</b>		
Upplösning av uppskjuten skattefordran (IB 1370)		-118 657
Förändring uppskjuten skatteskuld på temporär skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	730 176	-4 631 759
	<b>730 176</b>	<b>-4 750 416</b>

**10 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde mark	8 805 933	8 698 408
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	-	107 525
Årets försäljning	-35 841	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	<b>8 770 092</b>	<b>8 805 933</b>
Ingående nedskrivningar mark	-945 241	-945 241
Årets nedskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<b>-945 241</b>	<b>-945 241</b>
<i>Utgående redovisat värde mark</i>	<b>7 824 851</b>	<b>7 860 692</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 651 580	141 322 906
Årets anskaffningar	2 008 807	-
Under året genomförda omklassificeringar	7 308 174	31 328 675
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	<b>181 968 562</b>	<b>172 651 580</b>
Ingående avskrivningar	-49 371 937	-43 803 897
Årets avskrivningar	-7 275 531	-5 568 040
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-56 647 467</b>	<b>-49 371 937</b>
Ingående nedskrivningar byggnader	-	-
Årets nedskrivningar	-5 456 165	-
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<b>-5 456 165</b>	<b>0</b>
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	<b>119 864 930</b>	<b>123 279 644</b>
<i>Summa byggnader och mark</i>	<b>127 689 781</b>	<b>131 140 336</b>

**11 Pågående projekt**

Ingående anskaffningsvärde	6 232 267	9 597 807
Under året nedlagda kostnader	5 304 082	30 118 601
Under året genomförda omklassificeringar	-7 308 174	-31 328 675
Under året kostnadsfört direkt	-153 603	-
Under året genomförda nedskrivningar	-	-2 155 466
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>4 074 572</b>	<b>6 232 267</b>

**12 Långfristiga värdepappersinnehav**

Djursholms Golfintressenters förening	2021-12-31 10	2020-12-31 10
---------------------------------------	------------------	------------------

**13 Övriga fordringar**

Av beloppet avser 553 027 kronor fordran på Danderyds kommun (2 616 736 kronor år 2020).

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda hyror	556 620	779 257
Övriga interimsskulder	347 031	2 584 590
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>903 651</b>	<b>3 363 847</b>

## Årsredovisningens undertecknande

Djursholm 2022-

Torsten Sjögren  
Styrelsens ordförande

Anders Hultgren

Hanna Bocander

Maria Mandahl

Kristin Eriksson

Lars-Gunnar Wallin

Karl Stenqvist

Björn Wallgren  
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-  
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

DNV ANKSAU