

Årsredovisning 2021

Studievägen Fastighets Aktiebolag

559100-5169

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **3**

ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2021	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	3
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	4
ÅRETS RESULTAT	4
FRAMTID	4
FLERÅRSÖVERSIKT	4
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	5
RESULTATDISPOSITION	5

RÄKENSKAPER **6**

RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
NOTFÖRTECKNING	9

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE **12**

REVISIONSBERÄTTELSE **13**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studievägen Fastighets AB (organisationsnummer 559100-5169) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om bolaget

Studievägen Fastighets AB ägs till 100 procent av Danderyds kommun (organisationsnummer 201200-0126) och har sitt säte i Danderyd. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Studievägen Fastighets AB att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja exploateringsfastigheter och andra bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet.

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
Hanna Bocander (M)
Kristin Eriksson (C)
Maria Mandahl (C)
Lars-Gunnar Wallin (L)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Ulla Hurtig Nielsen (M)
Inger Ohlsson Blomberg (M)
Siv Sahlström (C)
Christer Lidgard (C)
Charlotta Malm (L)
Göran Pagels-Fick (KD)
Carolin Robson (MP)

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 lekmannarevisorer 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 lekmannarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

Verksamheten 2021

Under 2021 har inga investeringar skett i fastigheterna, utan endast löpande drift och mindre underhåll. Inga fastigheter har anskaffats eller avyttrats. Under december flyttade LSS-boendet ut från fastigheten Danarö 6 och in i det nybyggda boendet i Östra Mörbylund. Dialog pågår med Danderyds kommun, som blockförhyr fastigheten, för att utreda hur bostäderna ska användas framöver. Ett förslag som diskuteras är att använda lokalen till daglig verksamhet i egen regi.

Händelser av väsentlig betydelse

Den 15 juni 2021 beslutade styrelsen att utse Björn Wallgren till tillförordnad verkställande direktör i Studievägens Fastighets AB efter att David Grind avslutat sin anställning i Danderyds kommun och därmed lämnat posten som verkställande direktör i Studievägen Fastighets AB. Björn Wallgren är economichef i Danderyds kommun. Bolaget har inte drabbats av några konsekvenser med anledning av pågående pandemi eller Rysslands invasion av Ukraina.

Bolagets fastighetsinnehav

Studievägen Fastighets AB:s fastighetsinnehav omfattar två fastigheter, Skolan 12 i Stocksund och Danarö 6 i Danderyd. Skolan 12 innehåller fyra lägenheter och ligger intill Stocksundsskolan. Avsikten är att fastigheten ska ingå i utvecklingen av Stocksundsskolan och omfattas av det pågående detaljplanarbetet. Danarö 6 innehåller ett LSS-boende om sex lägenheter som Danderyds kommun fram till årsskiftet 2021/2022 har blockförhyrt för att sedan hyra ut bostäderna genom socialkontoret.

Den 31 december 2021 uppgår fastigheternas bokförda värde till 4,3 miljoner kronor. Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till ett sammanlagt värde om 10,9 miljoner kronor.

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.

Årets resultat

Resultatet före skatt för 2021 uppgår till 10 tkr vilket är 184 tkr sämre än 2020. Den främsta förklaringen är att en faktura på 205 tkr, avseende renovering av Skolan 12 som utförts 2020, inkom 2021. Resultat efter skatt uppgår till 8 tkr.

Hyresintäkterna har ökat med tre procent jämfört med föregående år och förklaras främst av att tre nya hyreskontrakt har ingåtts under året. Den generella årliga hyreshöjningen för bostäder blev 1,6 procent och utdebiterades från och med juli.

Rensat för nämnda faktura avseende 2020 ligger kostnadsutfallet i nivå med föregående år (+ 7 tkr). De ökade elpriserna har inneburit att elkostnaderna har stigit med 19 procent jämfört med 2020. Kostnader för tillsyn och skötsel samt reparation är 80 tkr högre än föregående år (exklusive fakturan avseende 2020). Samtidigt har andra kostnader minskat, bland annat för revision beroende på att det under 2020 utöver ordinarie revision, gjordes en granskning av de kommunala bolagens exploatering.

Framtid

Skolan 12 ingår i detaljplanarbetet för Stocksundsskolan. 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.

När det gäller tomställda Danarö 6 pågår dialog med kommunen för att utreda hur bostäderna ska användas framöver. Ett förslag är att använda lokalen till LSS daglig verksamhet i egen regi samt bostäder för sociala ändamål. Det sker även en utredning när det är bäst lämpat att sälja fastigheten till Danderyds kommun.

Flerårsöversikt

Tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	909,4	881,8	695,0	264,0	212,8
Resultat efter finansiella poster	10,3	194,4	-46,2	-50,2	-1,0
Kassalikviditet %	500,1	317,0	101,1	142,0	0,0
Soliditet %	97,8	96,9	35,8	97,9	4,0
Eget kapital	4 793,7	4 786,0	4 573,0	4 653,9	48,0
Balansomslutning	4 899,4	4 938,5	12 770,7	4 762,2	1 159,9

Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Erhållna aktieägar- tillskott	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	50 000	4 661 830	-88 691	162 839	4 785 978
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			162 839	-162 839	0
Årets resultat				7 723	7 723
Eget kapital 2021-12-31	50 000	4 661 830	74 148	7 723	4 793 701

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Fritt eget kapital (kronor)

Balanserat resultat	74 148
Erhållna aktieägartillskott	4 661 830
Årets resultat	7 723
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 743 701</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 4 743 701 kronor, överförs i ny räkning.

Räkenskaper

Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2021	Utfall 2020
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter	3	909 428	881 844
Summa rörelseintäkter		909 428	881 844
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-807 564	-595 960
Av- och nedskrivningar		-91 427	-91 427
Summa rörelsekostnader		-898 991	-687 387
Rörelseresultat		10 437	194 458
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185	-83
Summa finansiella poster		-185	-83
Resultat efter finansiella poster		10 252	194 375
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		10 252	194 375
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-9 364	-43 441
Uppskjuten skatt	6	6 835	11 905
Årets resultat		7 723	162 839

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 343 109	4 434 536
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 343 109	4 434 536
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		27 463	20 628
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		27 463	20 628
Summa anläggningstillgångar		4 370 572	4 455 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	47 806
Övriga fordringar		58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 360
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		58	52 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		506 391	431 123
<i>Summa kassa och bank</i>		506 391	431 123
Summa omsättningstillgångar		506 449	483 289
SUMMA TILLGÅNGAR		4 877 021	4 938 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 148	-88 691
Erhållna aktieägartillskott		4 661 830	4 661 830
Årets resultat		7 723	162 839
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 743 701	4 735 978
Summa eget kapital		4 793 701	4 785 978
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 252	43 903
Skatteskulder		66 620	75 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	8 448	33 307
Summa kortfristiga skulder		83 320	152 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 877 021	4 938 453

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 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 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

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 samt 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.

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 (Kronor)	2021-12-31	2020-12-31
2 Försäljning till ägaren		
65 procent av försäljningen avser LSS-boende på Danarö 6. Motsvarande siffra 2020 var 66 procent.		
3 Hyresintäkter		
Hyror bostäder	909 428	881 844
Hyror lokaler	-	-
Hyresvakanser bostäder	-	-
<i>Summa hyresintäkter</i>	909 428	881 844
4 Inköp från ägaren		
13 procent av inköpen avser Danderyds kommun. Motsvarande siffra 2020 var 19 procent.		
5 Övriga externa kostnader		
Tillsyn och skötsel	-359 401	-104 674
Reparation	-29 588	-
El, vatten och avlopp, sophantering	-197 091	-169 655
Fastighetsskatt	-18 348	-17 892
Fastighetsförsäkring	-4 575	-3 585
Förvaltningsarvoden	-100 375	-150 000
Revision	-76 250	-136 250
Övriga kostnader	-21 936	-13 904
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	-807 564	-595 960
6 Not 9 Uppskjuten skatt		
Förändring uppskjuten skattefordran på temporär skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	6 835	11 905
	6 835	11 905
7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 783 965	1 783 965
Inköp mark	-	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	1 783 965	1 783 965
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 912 473	2 912 473
Inköp byggnader	-	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	2 912 473	2 912 473
Ingående avskrivningar	-261 902	-170 475
Årets avskrivningar	-91 427	-91 427
<i>Utgående Ackumulerade avskrivningar</i>	-353 329	-261 902
<i>Utgående redovisat värde</i>	2 559 144	2 650 571
<i>Summa byggnader och mark</i>	4 343 109	4 434 536
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda hyror	8 448	8 307
Övriga interimsskulder	0	25 000
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	8 448	33 307

Årsredovisningens undertecknande

Djursholm 2022-

Torsten Sjögren
Styrelsens ordförande

Gunnar Liljegren

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