

Årsredovisning 2023

Djursholms Aktiebolag

556002-2831

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stefan Eriksson".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2023	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	3
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	4
ÅRETS RESULTAT	4
INVESTERINGAR	5
VAKANSER	5
FRAMTID	6
FLERÅRSÖVERSIKT	6
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	6
RESULTATDISPOSITION	6
RÄKENSKAPER	7
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
NOTFÖRTECKNING	10
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE	14
REVISIONSBERÄTTELSE	15

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. K. Q. M."

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002-2831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte att inom ramen för det kommunala ändamålet, äga och förvalta bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Maarit Nordmark (L), ordförande
Anders Bergstrand (M), vice ordförande
Carina Erlandsson (M)
Johan Gröndal (M)
Kristin Eriksson (C)
Maria Mandahl (C)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Hanna Bocander (M)
Ludvig Waldenström (M)
Sten Lindquist (M)
Siv Sahlström (C)
Christer Lidgard (C)
Lennart Andersson (L)
Kari Stehag (S)

För tiden fram till årsstämman för verksamhetsåret 2023 har Öhrlings Pricewaterhousecoopers med auktoriserade revisor Richard Moëll Vahul som huvudansvarig anlitats för bolagets revision.

Styrelsen har haft tio sammanträden under året och ordinarie årsstämma hölls den 9 juni 2023. Bolaget har under 2023 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmannarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

Under året har Dag Björklund varit verkställande direktör i Djursholms AB. Dag Björklund var under året också tillförordnad Mark- och planeringschef på tekniska kontoret, Danderyds kommun.

Verksamheten 2023

Under året har förvaltningen löpt enligt plan förutom att några investeringsprojekt av olika skäl har fördröjts. Renoveringen av Berga gård försenades på grund av antikvariska krav vilket också gäller yttre åtgärder på Slottet till exempel renovering av entré. Ombyggnad av lägenhet på Banervägen 11 färdigställdes under andra kvartalet 2023.

Händelser av väsentlig betydelse

Vid årsskiftet 2022/2023 överläts Enebyskolan, Yrkesläroaren 1, och Kyrkskolan, Berget 3. Den bokföringsmässiga reavinsten redovisas i 2023 års resultat. Den 1 maj såldes även Snödroppen 8 i Enebyberg till kommunen som därmed tar över ansvaret för utvecklingen av fastigheten inom ramen för exploateringsprojektet Östra Eneby Torg. Utredning om bolagets framtida fastighetsinnehav

fortsatte under året med fokus på de två bostadsobjekten Embla 10 och Svitiod 40 enligt tidigare uppdrag.

Bolagets fastighetsinnehav

Djursholm AB:s fastighetsinnehav omfattar ca 100 fastigheter eller ca 120 taxeringsenheter. Arealmässigt utgörs merparten av innehavet av rekreationsområden, jordbruks-, gatu- och parkmark. Flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde då fastigheterna ägts av bolaget 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 2023 har 26 fastigheter ett bokfört värde om 98,1 miljoner kronor. Enligt en värdering som Svefa AB utfört på uppdrag av bolaget uppgår marknadsvärdet av dessa till 248,9 miljoner kronor per den 31 december 2023. För jämförbara objekt motsvarar det en värdeökning under 2023 med ca 8,5%.

Förvaltning

Bolaget har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal under 2023. Funktionen verkställande direktör har tillhandahållits 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 de primära kontakterna med bolagets hyresgäster, ledning, upphandling och kontakter med upphandlade leverantörer och entreprenörer samt hyresfakturerering. Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration. Till och med augusti 2023 sköttes teknisk drift och skötsel av bolagets byggnader av en extern entreprenör. Därefter övertogs arbetsuppgifterna av fastighetsavdelningen inom tekniska kontoret. För drift och underhåll av mark har EkoMiljö & Mark i Stockholm AB anlåtats.

Årets resultat

Årets rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar blev 55 333 894 kronor. Exklusive försäljningsresultat är blir rörelseresultatet 305 463 kronor. Resultat efter finansiella poster blev 54 814 721 kronor inklusive fastighetsförsäljningar och ett negativt resultat om 213 710 konor exklusive försäljningarna. Skillnaden hänförs till drygt 500 000 kronor i ränta på lån som inte gick att lösa i direkt samband med försäljningarna vid årsskiftet. Bolaget är från och med april 2023 skuldfritt. Resultatet ligger i nivå med prognoser gjorda under året givet beslutade försäljningar.

Hyresintäkterna för 2023 är ca 1/3 lägre än 2022 beroende på försäljningarna, För jämförbara enheter ökade intäkterna med ca 9,5 % beroende på den höga inflationen som påverkar merparten av bolagets avtal.

Rörelsekostnaderna har minskat med nära 30 % vilket i stort speglar den minskade volymen efter försäljningarna. Samtidigt noteras inflationens kostnadsökande effekter. En fortsatt återhållsam förvaltning, också efter övertagande av drift och skötsel i kommunintern regi, har hållit emot kostnadsutvecklingen. Den restriktiva hållningen inom drift och skötsel ger anledning att analysera eventuella långsiktiga effekter för att undvika framtida överraskande akuta större åtgärder.

Investeringar

Proj nr	Nettoinvesteringar Objekt/Projekt (tkr/%)	Utfall helår 2023	Budget helår 2023	Avvikelse tkr	Avvikelse %
600	Gemensamt	0	2 800	2 800	100%
607	Bilverkstad Stocksund	15	1 000	985	98%
612	Villa Grotte	1 565	1 000	-565	-57%
617	Berga Gård	2 849	1 600	-1 249	-78%
618	Djursholms slott	2 779	2 200	-579	-26%
622	Hunding 8	217	0	-217	na
630	Embla 10	0	300	300	100%
653	Enebybergs Gård	0	300	300	100%
		7 425	9 200	1 775	19%

I investeringsbudget för 2023 fanns 9,2 miljoner kronor avsatt för olika renoveringar och ombyggnationer. Utfallet blev totalt 7,4 miljoner kronor, det vill säga en budgetavvikelse om 1,8 miljoner kronor eller 19 procent. Den främsta anledningen till avvikelsen beror på att planerade åtgärder för Bilverkstaden, Embla 10 och Enebybergs gård har pausats för att samla mer information innan ställningstagande till eventuella åtgärder. Villa Grotte, Berga gård och Slottet överskrider respektive budget. Orsaken för Villa Grotte är främst oförutsedda åtgärder i suterrängplanet för att möjliggöra ombyggnad till bostad. För Slottet och Berga gård har antikvariska krav både fördröjt genomförandet och medfört ökade kostnader jämfört med ursprungliga övergripande kalkyler. Den budgeterade bufferten ”gemensamt” har inte använts för tillkommande objekt.

Vakanser

Den 31 december 2023 var bolagets totala vakansgrad ca 10 %. Övervåningen och mindre del av bottenvåningen i slottets flygel är uthyrd till valnämnden det första halvåret 2024. Lokaler i Hunding som tidigare driftentreprenör lämnat är svåruthyrd. I närtid slipas golv och möjligheter att installera utvändig hiss för att nå övervåningen kommer att undersökas, allt för att underlätta uthyrning. Lägenheten i Grotte 2 är ännu inte uthyrd.

Fastighet	Användning	Hyrledig Area	Total möjlig hyra tkr	Hyrledig hyra tkr	Vakansgrad hyra %
Hunding 8	Kontor	497	1383	587	42%
Grotte 2	Bostad	72	357	78	22%
Djursholms slott flygel *)	Kontor	344	639	639	100%

*) drygt halva arean i slottets flygel är uthyrd till valnämnden första halvåret 2024.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KE", "MM", "MA", "O", "C", "D", "A", "R".

Framtid

Bolaget påverkas resultatmässigt endast marginellt av genomförda försäljningar till kommunen efter att externa lånen återbetalats. Utredningen om fastigheterna som går med underskott, Enebybergs gård, Svitiod och Embla fortgår och kommer under 2024 att fokuseras på Embla 10 på grund av dess dåliga tekniska skick och värdet av den outnyttjade byggrätten. Avvägning mot den rådande marknadssituationen blir viktig vid den fortsatta hanteringen.

Flerårsöversikt

Mnkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	68,1	19,4	44,0	20,4	16,1
Resultat efter finansiella poster	54,8	-0,0	17,9	0,5	-0,3
Kassalikviditet %	74,9	1,6	5,3	10,4	6,8
Soliditet %	81,4	30,8	29,7	14,0	21,6
Eget kapital	85,1	42,1	40,6	19,8	25,1
Balansomslutning	104,5	136,6	136,7	141,8	116,0

Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	800 000	200 000	41 642 968	-520 724	42 122 244
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-520 724	520 724	
Årets resultat				42 986 465	42 986 465
Eget kapital 2023-12-31	800 000	200 000	41 122 244	42 986 465	85 108 709

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

<i>Fritt eget kapital</i>	
Balanserat resultat	41 122 244
Årets resultat efter skatt	42 986 465
<i>Summa fritt eget kapital</i>	84 108 709

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 84 108 709 kronor, överförs i ny räkning.

Räkenskaper

Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2023	Utfall 2022
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter	3	12 100 034	19 392 120
Övriga rörelseintäkter	4	56 036 166	44 666
Summa rörelseintäkter		68 136 200	19 436 786
Rörelsekostnader	5		
Övriga externa kostnader	6	-8 308 447	-11 606 003
Av- och nedskrivningar	7	-4 493 859	-6 815 355
Summa rörelsekostnader		-12 802 306	-18 421 358
Rörelseresultat		55 333 894	1 015 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 835	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-529 008	-1 057 748
Summa finansiella poster		-519 173	-1 057 734
Resultat efter finansiella poster		54 814 721	-42 306
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		54 814 721	-42 306
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-376 101	-11 006 912
Uppskjuten skatt	9	-11 452 155	10 528 494
Årets resultat		42 986 465	-520 724

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

Not

Utfall

2023

Utfall

2022

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

93 086 817

127 647 149

Pågående nyanläggningar

11

165 490

444 746

Summa materiella anläggningstillgångar

93 252 306

128 091 895

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

12

10

10

Uppskjuten skattefordran

9

0

7 072 125

Summa finansiella anläggningstillgångar

10

7 072 135

Summa anläggningstillgångar

93 252 316

135 164 030

Omsättningstillgångar

Varulager

Varulager

68 479

186 237

Summa varulager

68 479

186 237

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

0

Övriga fordringar

13

502 766

962 822

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 597

307 402

Summa kortfristiga fordringar

528 363

1 270 224

Kassa och bank

Kassa och bank

10 652 352

37 963

Summa kassa och bank

10 652 352

37 963

Summa omsättningstillgångar

11 249 194

1 494 424

SUMMA TILLGÅNGAR

104 501 510

136 658 454

Handwritten signatures and initials: KE, MM, W, G, and others.

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>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	41 122 244	41 642 968
Årets resultat	42 986 465	-520 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>84 108 709</i>	<i>41 122 244</i>

Summa eget kapital

85 108 709 42 122 244

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9	4 380 030	0
Summa övriga avsättningar		4 380 030	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		0	75 000 000
Leverantörsskulder		1 079 201	1 954 512
Checkräkningskredit kortfristig		0	5 296 572
Skatteskulder		11 242 404	11 057 152
Övriga kortfristiga skulder		39 000	18 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 652 166	1 209 619
Summa kortfristiga skulder		15 012 771	94 536 210

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 501 510 136 658 454

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MN", "JE", "AM", and "W".

Notförteckning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Hysesintäkter 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, utangeras 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	5-15 år
Inre ytskikt	15 år
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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Not (Kronor)	2023-12-31	2022-12-31
2 Försäljning till ägaren		
Andel som avser Danderyds kommun	89%	68%
3 Hyresintäkter		
Hyror bostäder	1 698 551,00	1 550 064
Hyror lokaler	7 706 996	15 334 035
Arrenden	2 998 557	2 729 986
Outhyrt och rabatter, bostäder	-304 070	-221 965
<i>Summa hyresintäkter</i>	12 100 034	19 392 120
4 Övriga rörelseintäkter		
Fastighetsförsäljning	55 028 431	0
Intrångsersättning	21 526	15 264
Erhållna offentliga stöd	806 396	0
Övriga rörelseintäkter	179 813	29 402
<i>Summa övriga rörelsintäkter</i>	56 036 166	44 666
5 Inköp från ägaren		
Andel som avser Danderyds kommun	17%	21%
6 Övriga externa kostnader		
Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	-451 221	-1 294 355
Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-154 713	-212 637
Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-1 059 758	-1 764 755
Tillsyn och skötsel mark övrigt	-155 634	-243 546
Reparation	-412 671	-631 147
El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-2 114 120	-3 294 970
Fastighets skatt	-843 382	-726 328
Fastighetsförsäkring	-103 283	-135 423
Larm och bevakning	-351 015	-444 683
Revision	-137 828	-220 264
Arvode Danderyds kommun, VD	-612 128	-606 598
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-465 637	-318 612
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-612 128	-1 051 375
Konsultarvoden	-571 321	-454 811
Övriga kostnader	-263 606	-206 499
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	-8 308 447	-11 606 003
7 Av- och nedskrivningar		
Avskrivningar byggnader	-4 522 600	-6 815 355
Nedskrivning byggnader/pågående nyanläggningar	28 741	0
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	-4 493 859	-6 815 355
8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Andel som avser Danderyds kommun	1%	41%

9 Uppskjuten skatt		
Ingående skattefordran/skuld uppskjuten skatt	7 072 125	-3 456 369
Förändring uppskjuten skatt	-11 452 155	10 528 494
<i>Utgående redovisat värde uppskjuten skatt</i>	-4 380 030	7 072 125
10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	17 005 092	8 770 092
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	-2 417 000	-
Årets försäljning		0
Under året genomförda omklassificeringar		8 235 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	14 588 092	17 005 092
Ingående nedskrivningar mark	-945 241	-945 241
Årets nedskrivningar	28 741	-
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-916 500	-945 241
<i>Utgående redovisat värde mark</i>	13 671 592	16 059 851
Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 254 313	181 968 562
Årets anskaffningar	5 842 523	1 302 827
Årets försäljning	-61 841 503	0
Under året genomförda omklassificeringar	1 737 350	-4 017 076
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	124 992 684	179 254 313
Ingående avskrivningar	-62 210 850	-56 647 467
Årets avskrivningar	-4 522 600	-6 815 355
Årets försäljning	26 612 157	0
Under året genomförda omklassificeringar		1 251 973
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-40 121 293	-62 210 850
Ingående nedskrivningar byggnader	-5 456 165	-5 456 165
Årets nedskrivningar	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-5 456 165	-5 456 165
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	79 415 225	111 587 298
<i>Summa byggnader och mark</i>	93 086 817	127 647 149
11 Pågående projekt		
Ingående anskaffningsvärde	444 746	4 074 572
Under året nedlagda utgifter	1 583 316	612 509
Under året genomförda omklassificeringar	-1 862 572	-4 217 924
Under året kostnadsfört direkt	0	-24 411
Under året genomförda nedskrivningar	0	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	165 490	444 746
12 Långfristiga värdepappersinnehav		
Djursholms Golfintressenters förening	10	10
13 Övriga fordringar		
Av beloppet avser 0 kronor fordran på Danderyds kommun (0 kronor år 2022).		
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda hyror	2 422 381	803 484
Övriga interimsskulder	229 785	406 135
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 652 166	1 209 619

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MM", "WA", "h", "KE", and "QUM".

Årsredovisningens undertecknande

Djursholm 2024-03-25



Maarit Nordmark
Styrelsens ordförande



Anders Bergstrand



Carina Erlandsson



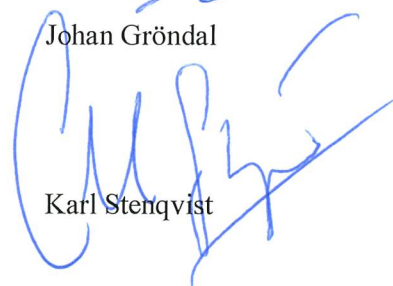
Johan Gröndal



Kristin Eriksson



Maria Mandahl



Karl Stenqvist

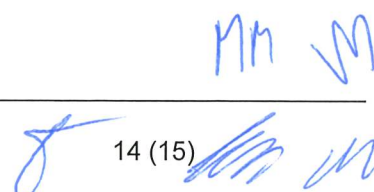


Dag Björklund
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-05
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Djursholms Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Djursholms Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Djursholms Aktiebolag.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Djursholms Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Djursholms Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 5 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor