

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2018

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 2018.

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Suppleanter
2018-01-01—2018-02-26 Leif Wåhlin	Jörgen Engström
2018-03-01—2018-06-28 Leif Wåhlin	Patrik Lindqvist
2018-06-29—2018-11-20 David Grind	Olle Reichenberg
2018-11-21—2018-12-31 Olle Reichenberg (M), ordförande	Isabella Hökmark (M)
Jan Backman (L), vice ordförande	Hanna Bocander (M)
Ulla Hurtig Nielsen (M)	Camilla Ferenius (M)
Kristin Eriksson (C)	Carina Erlandsson (M)
Lars-Olof Ödlund (KD)	Siv Sahlström (C)
Karl Stenqvist (S)	Charlotta Malm (L)
	Per Enarsson (MP)

Vid årsstämman den 14 juni 2018 utsågs för tiden fram till 2019 års årsstämma innevarande revisionsbolag Ernst & Young AB med Ulf Strauss som huvudansvarig revisor.

Vid extra årsstämma den 29 juni 2018 utsågs Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till nytt revisionsbolag.

Till lekmanrevisorer för tiden från 2018-11-21 t o m 2019 års årsstämma har kommunfullmäktige utsett:

Folke Palmgren (C)
Sivert Svärting (S)
Inge Telander (M)
Peter Freme (L)
Christina Morberg Hermelin (KD)

David Grind är från och med 2018-11-21 verkställande direktör för bolaget.

Ordinarie årsstämma hölls den 14 juni 2018. Extra årsstämma hölls 2018-06-29 och 2018-11-21.

Vid extra årsstämman 2018-11-21 invaldes de av Danderyds kommuns kommunfullmäktige nominerade styrelseledamöter och suppleanter samt att David Grind utsågs till verkställande direktör. Även den av kommunfullmäktige godkänd ny bolagsordning för bolaget fastställdes vid samma årsstämma.

Bolaget har under 2018 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmanrevisorer och VD. 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 2018 har 2 fastigheter ett bokfört värde om 4,6 mnkr. Av fastigheterna är 1 stycken taxerad till ett sammanlagt värde om 3,6 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Studievägen Fastighets AB förvärvades av Danderyds kommun genom ett aktieöverlåtelseavtal i juni 2018. Samtidigt förvärvade bolaget fastigheten Danarö 6.

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

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 detaljplanarbetet.

Danarö 6 innehåller fyra lägenheter. Danderyds kommun kommer att blockförhyra fastigheten samt bygga om fastigheten så att den inrymmer sex lägenheter. Bostäderna kommer att uthyras genom socialkontoret som LSS-boende.

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 2018 till 0,3 mnkr och utgörs av hyresintäkter.

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

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

Ägare

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

Flerårsöversikt

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

Danarö 6 kommer att byggas om till ett LSS-boende med sex lägenheter som sedan kommer att hyras ut genom socialkontoret.

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	-1995
Erhållna aktieägartillskott	4 661 830
Årets resultat	-55 956
	4 603 879

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 4 603 879 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

Förändring i eget kapital

	Aktie- Kapital	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2017-12-31	50 000	-	-1 995	48 005
Resultatdisposition enligt årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 995	1 995	
Erhållna aktieägartillskott		4 661 830		4 661 830
Årets resultat			-55 956	-55 956
Eget kapital 2018-12-31	50 000	4 659 835	-55 956	4 653 879

Resultaträkning

Kronor		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	262 594	212 450
Övriga rörelseintäkter		1 501	360
Summa rörelsens intäkter		264 095	212 810
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-157 922	-72 238
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-73 928	-5 120
Övriga rörelsekostnader		-67 403	-40 401
Summa rörelsekostnader		-299 253	-117 759
Rörelseresultat		-35 158	95 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-15 030	-23 046
Summa finansiella kostnader		-15 030	-23 046
Resultat efter finansiella poster		-50 188	72 005
Bokslutsdispositioner		-	-73 000
Resultat före skatt		-50 188	-995
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 768	-1 000
Årets resultat		-55 956	-1 995

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 617 390	1 151 963
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 617 390	1 151 963
Summa anläggningstillgångar		4 617 390	1 151 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		44	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 097	7 950
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 141	7 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		95 630	-
<i>Summa kassa och bank</i>		95 630	-
Summa omsättningstillgångar		144 771	7 950
SUMMA TILLGÅNGAR		4 762 162	1 159 913

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 995	-
Erhållna aktieägartillskott		4 661 830	
Årets resultat		-55 956	-1 995
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 603 879	-1 995

Summa eget kapital

4 653 879

48 005

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder		6 768	1 000
Summa övriga avsättningar		6 768	1 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		-	4 904
Checkräkningskredit kortfristig		-	-
Skatteskulder		6 416	-
Övriga kortfristiga skulder		-	1 050 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	95 099	55 054
Summa kortfristiga skulder		101 515	1 110 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 762 162

1 159 913

Not 1 redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget har under 2018 bytt från funktionsindeldad resultaträkning till kostnadsindeldad resultaträkning. Detta har medfört omräkning av 2017 års jämförelsesiffror i resultaträkningen.

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 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, 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

Studievägen Fastighets AB	7(9)
Organisationsnummer 559100-5169	
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.

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.

Noter

Kronor

Not 2 Försäljning till ägaren

0 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hyresintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Hyror bostäder	258 394	212 450
Hyror lokaler	4 200	-
<i>Summa hyresintäkter</i>	262 594	212 450

Not 4 Inköp från ägaren

0 % av inköpen avser Danderyds kommun

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-38 085	-35 668
Reparation	-	-
Övriga driftkostnader	-114 489	-32 625
Fastighetsskatt	-5 348	-3 945
<i>Summa förvaltningsarvoden</i>	-157 922	-72 238

Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 0 kronor till Danderyds kommun

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	474 404	-
Inköp mark	1 309 561	474 404
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	1 783 965	474 404
Ingående anskaffningsvärde byggnader	682 679	-
Inköp byggnader	2 229 794	682 679
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	2 912 473	682 679
Ingående avskrivningar	-5 120	-
Årets avskrivningar	-73 928	-5 120
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-79 048	-5 120
<i>Utgående redovisat värde</i>	2 833 425	677 559

Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	13 674	37 405
Övriga interimsskulder	81 425	17 649
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	95 099	55 054

Studievägen Fastighets AB 9(9)
Organisationsnummer 559100-5169

Djursholm 2019-

Olle Reichenberg
Styrelsens ordförande

Jan Backman

Ulla Hurtig Nielsen

Kristin Eriksson

Lars-Olof Ödlund

Karl Stenqvist

David Grind
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-
Öhrlings Pricewaterhousecoopers

Richard Vahul
Auktoriserad revisor