

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Djursholms AB är helägt av Danderyds kommun.

Bolagets ändamål

Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till ändamål 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.

Kommunfullmäktige har uttalat att bolagets syfte är att tillhandahålla mark för rekreationsändamål samt park, gator och annan allmän plats. Mark för allmänt ändamål skall upplåtas utan ekonomisk ersättning. Bolaget skall även verka för bevarande av ett levande jordbruk i kommunen. Vidare skall bolaget i mån av resurser tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet.

För att utveckla sitt engagemang inom ovan redovisade prioriterade verksamhetsområden skall bolaget successivt och i den takt som bedöms företagsekonomiskt lämplig försälja fastigheter och andra tillgångar som inte bedöms vara av intresse ur kommunal synpunkt.

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 från den 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 Örhlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Richard Moëll Vahul som huvudansvarig revisor.

Till lekmannarevisorer 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 7 sammanträden under 2019.

Årsstämma hölls den 11 juni 2019.

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 22 320 kronor. VD-funktionen köps av Danderyds kommun.

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 hänsyn till att fastigheterna varit i bolagets ägo 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 2019 har 14 fastigheter ett bokfört värde om 97,5 mnkr. Av fastigheterna är 13 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 127,8 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bolaget hanterat två större investeringsprojekt, Enebybergs gård samt Berga gård. Styrelsen beslutade under hösten att genomföra en större restaurering av Enebybergs Gård. Arbetena beräknas pågå fram till och med sommaren 2020.

Berga gård har utretts för att anpassas till bland annat caféverksamhet. Dock ansågs investeringskostnaden som alltför stor vilket innebar ett omtag i uthyrning av gården där omvandling till café inte längre är aktuellt.

Under 2019 överlät kommunen Berga Gård till bolaget då fastighetsbildningen fick laga kraft.

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

Den del av bolagets fastighetsbestånd som är av kommersiell karaktär omfattar:

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	19	1 992
Lokaler	19	12 138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

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.

Driftentreprenörer för fastighetsskötsel under 2019 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2019 till 16,1 mnkr och utgörs av hyres- och arrendeintäkter. Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,3 mkr före skatt.

Pågående projekt om 9,6 mnkr förs i ny räkning.

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

Ägare

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

Flerårsöversikt

Mnkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	16,1	15,5	15,1	38,4	20,6	19,2	14,5
Resultat efter finansiella poster	-0,3	-0,9	-0,1	22,1	2,4	-9,8	0,1
Soliditet %	21,6	22,9	27,6	17,1	-4,6	-8,2	7,4
Eget kapital	25,1	25,2	26,1	14,0	-3,2	-5,1	5,0
Balansomslutning	116,0	109,9	94,7	81,7	69,5	62,1	67,1

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

Enebybergs gård renoveras under 2020. Fortsatta utredningar kring uthyrningen av Berga gård kommer att ske.

Vid Utgårdavägen i Djursholm iordningställs sex fastigheter planlagda för bostadsändamål, villor. Under 2020 kan ett antal av dem komma att försäljas.

Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst från föregående år	24 202 271
Årets resultat	-115 832
	24 086 439

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 24 086 439 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Över- kursfond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	800 000	200 000	0	25 082 206	-879 935	25 202 271
Resultatdisposition enligt årsstämman:						0
Balanseras i ny räkning				-879 935	879 935	0
Årets resultat					-115 832	-115 832
Eget kapital 2019-12-31	800 000	200 000	0	24 202 271	-115 832	25 086 439

Resultaträkning

Kronor		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	16 079 701	15 474 989
Övriga rörelseintäkter		66 027	3
Summa rörelsens intäkter		16 145 728	15 474 992
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-9 748 160	-10 745 392
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-5 040 170	-3 983 610
Övriga rörelsekostnader		-1 133 391	-847 031
Summa rörelsekostnader		-15 921 721	-15 576 033
Rörelseresultat		224 007	-101 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-489 772	-842 696
Summa finansiella kostnader		-489 772	-842 696
Resultat efter finansiella poster		-265 765	-943 737
Resultat före skatt		-265 765	-943 737
Skatter			
Skatt på årets resultat		149 933	63 800
Årets resultat		-115 832	-879 937

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 272 175	101 362 806
Pågående nyanläggningar	8	9 597 807	6 308 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		114 869 983	107 671 086
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	10	10
Uppskjuten skattefordran		118 657	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		118 667	10
Summa anläggningstillgångar		114 988 650	107 671 096
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		163 591	153 803
<i>Summa varulager</i>		163 591	153 803
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		252 063	212 982
Övriga fordringar		490 532	802 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 040	1 064 352
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		796 635	2 079 675
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		42 376	43 658
<i>Summa kassa och bank</i>		42 376	43 658
Summa omsättningstillgångar		1 002 602	2 277 137
SUMMA TILLGÅNGAR		115 991 251	109 948 232

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>		1 000 000	1 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		24 202 271	25 082 206
Årets resultat		-115 832	-879 935
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 086 439	24 202 271

Summa eget kapital

25 086 439 **25 202 271**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		-	31 276
Summa övriga avsättningar		0	31 276

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	76 151 006	61 165 268
Summa långfristiga skulder		76 151 006	61 165 268

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 555 720	2 865 000
Checkräkningskredit kortfristig		7 970 379	19 158 550
Skatteskulder		230 945	-
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 996 762	1 525 868
Summa kortfristiga skulder		14 753 807	23 549 418

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 991 251 **109 948 232**

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

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, 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

Djursholms AB	7(9)
Organisationsnummer	556002-2831
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 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.

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.

Not 2 Försäljning till ägaren

71 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hyresintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Hyror bostäder	1 443 955	1 086 400
Hyror lokaler	12 322 651	12 079 837
Arrenden	2 620 296	2 620 620
Outhyrat och rabatter, bostäder	-307 201	-311 868
<i>Summa hyresintäkter</i>	16 079 701	15 474 989

Not 4 Inköp från ägaren

11 % av inköpen avser Danderyds kommun

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 460 024	-4 434 469
Reparation	-1 643 514	-3 196 692
Övriga driftkostnader	-2 276 155	-2 023 690
Arvode Danderyds kommun, VD	-546 718	-546 715
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-272 306	-218 686
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-135 137	-132 141
Fastighetsskatt	-414 305	-192 999
<i>Summa förvaltningsarvoden</i>	-9 748 160	-10 745 392

Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 356 250 kronor till Danderyds kommun

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	8 698 408	8 888 408
Inköp mark	-	-
Omklassificering nedskrivning	-	-190 000
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	8 698 408	8 698 408
Ingående nedskrivningar	-945 241	-1 135 241
Årets nedskrivningar	-	-
Omklassificering nedskrivning	-	190 000
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-945 241	-945 241
<i>Utgående redovisat värde</i>	7 753 167	7 753 167
Ingående anskaffningsvärde byggnader	132 373 366	110 562 598
Inköp byggnader	8 949 539	21 810 768
Återföring av nedskrivning på grund av byte redovisningsprincip	-	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	141 322 906	132 373 366
Ingående avskrivningar	-38 763 727	-34 780 117
Årets avskrivningar	-5 040 170	-3 983 610
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-43 803 897	-38 763 727
<i>Utgående redovisat värde</i>	97 519 008	93 609 639

Not 8 Pågående projekt

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 308 280	2 943 749
Årets pågående arbete	3 289 527	3 364 530
Årets nedskrivning pågående arbete	-	-
<i>Summa pågående projekt</i>	9 597 807	6 308 280

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Djursholms Golfintressenters förening	10	10
---------------------------------------	----	----

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 tkr till betalning efter mer än fem år.

Övriga skulder till kreditinstitut	76 151 006	61 165 268
------------------------------------	------------	------------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	4 702 454	916 079
Övriga interimsskulder	294 308	609 789
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 996 762	1 525 868

Djursholms AB 9(9)
Organisationsnummer 556002-2831

Djursholm 2020-

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-
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor