

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2020

### 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 2020.

Styrelsen under 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Suppleanter
Torsten Sjögren (M), ordförande	Jan Backman (L)
Anders Hultgren (KD), vice ordförande	Ulla Hurtig Nielsen (M)
Kristin Eriksson (C)	Lennart Reimer Jangälv (KD) t.o.m. 2020-06-22
	Göran Pagels-Fick (KD) fr.o.m. 2020-06-22
Hanna Bocander (M)	Christer Lidgard (C)
Maria Mandahl (C)	Inger Ohlsson Blomberg (M)
Lars-Gunnar Wallin (L)	Carolin Robson (MP)
Karl Stenqvist (S)	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 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)

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2020.

Ordinarie årsstämma hölls den 22 juni 2020.

Bolaget har under 2020 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmannarevisorer och VD utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen. VD-funktionen köps av Danderyds kommun.

#### **Bolagets fastighetsinnehav**

Studievägen Fastighets AB:s fastighetsinnehav omfattar två fastigheter, Skolan 12 i Stocksund och Danarö 6 i Danderyd.

Den 31 december 2020 uppgår fastigheternas bokförda värde till 4,4 mnkr. Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till ett sammanlagt värde om 10,9 mnkr.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under 2020 har inga större investeringar skett i fastigheterna, endast löpande drift och mindre underhåll.

Resultatet efter finansiella poster var ett överskott om 194 tkr före skatt.

Bolaget har inte drabbats av några konsekvenser med anledning av pågående pandemi.

### 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 detaljplanearbetet.

Danarö 6 innehåller ett LSS-boende om sex lägenheter. Danderyds kommun blockförhyr fastigheten för att sedan hyra ut bostäderna genom socialkontoret.

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 2020 till 882 tkr och utgörs av hyresintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett överskott om 194 tkr före skatt.

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

### Ägare

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

### Flerårsöversikt

Mnkr	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0,9	0,7	0,3	0,2
Resultat efter finansiella poster	0,2	-0,0	-0,1	0,0
Soliditet %	96,9	35,8	97,9	4,0
Eget kapital	4,8	4,6	4,6	0,0
Balansomslutning	4,9	12,8	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

Skolan 12 ingår i detaljplanearbetet 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.

Under slutet av 2021 kommer LSS-boendet att flyttas till det nybyggda boendet i Östra Mörbylund. Bolaget kommer att i dialog med kommunen, som blockhyr fastigheten, utreda hur bostäderna ska användas efter utflyttningen.

### Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad förlust från föregående år	-88 691
Erhållna aktieägartillskott	4 661 830
Årets resultat	<u>162 839</u>
	4 735 978

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 4 735 978 kronor, överförs i ny räkning.

### Förändring i eget kapital

Kronor

	<b>Aktie- Kapital</b>	<b>Erhållna aktieägar- tillskott</b>	<b>Balan- serat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2019-12-31	50 000	4 661 830	-57 951	-30 740	4 623 139
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-30 740	30 740	-0
Årets resultat				162 839	162 839
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>4 661 830</b>	<b>-88 691</b>	<b>162 839</b>	<b>4 785 978</b>

## Resultaträkning

Kronor		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	881 844	694 850
Övriga rörelseintäkter		-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>881 844</b>	<b>694 850</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader	5	-292 221	-345 934
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-91 427	-91 427
Övriga rörelsekostnader		-303 739	-303 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-687 387</b>	<b>-741 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 458</b>	<b>-46 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-83</b>	<b>0</b>
Resultat efter finansiella poster		194 375	-46 231
Bokslutsdispositioner		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 375</b>	<b>-46 231</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-43 441	
Uppskjuten skatt		11 905	15 491
<b>Årets resultat</b>		<b>162 839</b>	<b>-30 740</b>

## Balansräkning

Kronor

### TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 434 536	4 525 963
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 434 536</b>	<b>4 525 963</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		20 628	8 723
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>20 628</b>	<b>8 723</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 455 164</b>	<b>4 534 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 806	47 806
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 360	8 188 215
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>52 166</b>	<b>8 236 021</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		431 123	-
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>431 123</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>483 289</b>	<b>8 236 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 938 453</b>	<b>12 770 707</b>

### 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		-88 691	-57 951
Erhållna aktieägartillskott		4 661 830	4 661 830
Årets resultat		162 839	-30 740
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 735 978	4 573 139

**Summa eget kapital**

**4 785 978 4 623 139**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder		-	-
<b>Summa övriga avsättningar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		43 903	28 788
Checkräkningskredit kortfristig		-	7 742 926
Skatteskulder		75 265	23 892
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	33 307	351 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>152 475</b>	<b>8 147 568</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 938 453 12 770 707**

## **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 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 netto redovisas 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
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 förpliktelserna 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 förpliktelse 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

66 procent av försäljningen avser LSS-boende på Danarö 6. Motsvarande siffra 2019 var 59 procent.

<b>Not 3 Hyresintäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Hyror bostäder	881 844	719 888
Hyror lokaler	-	-
Hyresvakanser bostäder	-	-25 038
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>881 844</b>	<b>694 850</b>

### Not 4 Inköp från ägaren

19 procent av inköpen avser Danderyds kommun, vilket är oförändrat jämfört med 2019.

### Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-104 674	-145 969
Reparation	-	-1 373
Övriga driftkostnader	-169 655	-181 116
Fastighetsskatt	-17 892	-17 476
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<b>-292 221</b>	<b>-345 934</b>

### Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	1 783 965	1 783 965
Inköp mark	-	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	<b>1 783 965</b>	<b>1 783 965</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 912 473	2 912 473
Inköp byggnader	-	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	<b>2 912 473</b>	<b>2 912 473</b>
Ingående avskrivningar	-170 475	-79 048
Årets avskrivningar	-91 427	-91 427
<i>Utgående Ackumulerade avskrivningar</i>	-261 902	-170 475
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 650 571</b>	<b>2 741 998</b>
<i>Summa byggnader och mark</i>	<b>4 434 536</b>	<b>4 525 963</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	8 307	152 205
Övriga interimsskulder	25 000	199 757
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>33 307</b>	<b>351 962</b>



Studievägen Fastighets AB 9 (9)  
Organisationsnummer 559100-5169

Djursholm 2021-

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 2021-  
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor