

# Årsredovisning 2022

---

Djursholms Aktiebolag

556002-2831

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

**3**

ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2022	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	4
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	4
ÅRETS RESULTAT	4
INVESTERINGAR	5
VAKANSER	6
FRAMTID	6
FLERÅRSÖVERSIKT	7
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	7
RESULTATDISPOSITION	7

## **RÄKENSKAPER**

---

**8**

RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
NOTFÖRTECKNING	11

## **ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE**

---

**15**

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

---

**16**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002-2831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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 främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte 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.

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Torsten Sjögren (M), ordförande  
Gunnar Liljegren (KD, vice ordförande)  
Hanna Bocander (M)  
Kristin Eriksson (C)  
Maria Mandahl (C)  
Lars-Gunnar Wallin (L)  
Karl Stenqvist (S)

#### Suppleanter

Ulla Hurtig Nielsen (M)  
Inger Olsson-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 lekmanarevisorer 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 9 juni 2022. Bolaget har under 2022 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmanarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

### Verksamheten 2022

Under året har förvaltningen löpt i enligt plan förutom att projekt av olika skäl har fördröjts. Ombyggnad av lägenhet på Banervägen 11 är försenad på grund av brist på projektledare under 2022 men beräknas nu bli klar under andra kvartalet 2023. Renoveringen av Berga gård är försenad på grund av antikvariska krav vilket också gäller starten av yttre renovering av entré mm på Slottet.

I slutet av året tecknades den överenskommelse mellan hyresgästen på Enebybergs gård, Triften AB, och Enebybergs gårds vänner, som stipulerades i det hyresavtal som bolaget tecknade efter renovering av gården. Det innebär att föreningen till viss del kan disponera gården för sina interna sammankomster och också arrangera publika sammankomster på gården. Den temporära lösningen med bodar invid huvudbyggnaden avslutas under våren 2023. Föreningen har genom kommunens försorg numera tillgång till lokaler för arkiv mm i Träffpunkten vid Enebybergs torg. Frågan om hantering av det långsiktiga förvaltningsunderskottet från Enebybergs gård kvarstår att lösa.

### **Händelser av väsentlig betydelse**

Den 23 augusti 2022 beslutade styrelsen att utse Dag Björklund till tillförordnad verkställande direktör i Djursholms AB från och med den 1 september 2022 till och med den 31 maj 2023. Dag Björklund var då tillförordnad Plan- och exploateringschef i Danderyds kommun och är efter omorganisation tillförordnad Mark- och planeringschef på tekniska kontoret.

Kontrakt har i december 2022 tecknats för försäljning av Enebyskolan, Yrkesläraren 1, och Kyrkskolan, Berget 6, med tillträde för kommunen per 1 januari 2023. Enebyskolan, Yrkesläraren 1, säljs till kommunen för 30 miljoner kronor och Kyrkskolan, Berget 6, säljs till kommunen för 55 miljoner kronor. Det innebär att objekten inte kommer att ingå i 2023 års verksamhet förutom att den bokföringsmässiga reavinsten kommer att redovisas i 2023 års resultat. Den skattemässiga reavinsten om 56,7 miljoner kronor redovisas emellertid i deklarationen för 2022. Likviditetsmässigt innebär försäljningen att bolaget kan amortera samtliga lån vid utgången av första kvartalet 2023. Försäljningen sker enligt det beslut som Kommunfullmäktige fattade i december 2022.

### **Bolagets fastighetsinnehav**

Djursholm AB:s fastighetsinnehav omfattar lite över 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 2022 har 26 fastigheter ett bokfört värde om 127,6 miljoner kronor. Enligt en värdering av 29 objekt som Svefa AB utfört på uppdrag av bolaget, uppgår marknadsvärdet av dessa till 322,2 miljoner kronor per den 31 december 2022. I detta värde ingår de två skolfastigheter som säljs till kommunen per årsskiftet. Dessa två svarar för knappt en tredjedel av marknadsvärdet.

### **Förvaltning**

Bolaget har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal under 2022. 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 hyresfakturerering. Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration. Driftentreprenör för fastighetsskötsel under 2022 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

### **Årets resultat**

Årets resultat efter finansiella poster visar ett litet underskott om 0,04 miljoner kronor att jämföras med ett överskott om 17,9 miljoner kronor år 2021. Skillnaden förklaras främst av försäljning 2021 av två tomter på Utgårdavägen som genererade en vinst på 25,6 miljoner kronor. Nedskrivning om 5,5 miljoner kronor avseende Enebybergs gård gjordes också 2021. Exkluderat försäljningen av de

båda tomterna och nedskrivningen av Enebybergs gård så hamnade resultatet för 2021 efter finansiella poster på ett underskott om 2,6 miljoner kronor 2021.

De redovisade hyresintäkterna för 2022 är 1,4 miljoner kronor högre än föregående år, vilket förutom indexreglering främst förklaras av minskade vakanser och att en del av förvaltningsarvodet som tidigare dragits av från hyresintäkterna nu redovisas separat. På kostnadssidan kan nämnas ökade elkostnader med 0,2 miljoner kronor och kostnader för arvode till Danderyds kommun som ökat med 0,4 miljoner jämfört med 2021 enligt nytt förvaltningsavtal mellan Danderyds kommun och Djursholm AB där det avtalades om ett fast pris mot tidigare löpande debitering. Även räntekostnader har ökat med 0,4 miljoner kronor. Kostnader för tillsyn och skötsel av fastigheter har däremot minskat med 1,5 miljoner kronor och kostnader för reparation har minskat med 0,9 miljoner kronor. Detta får långsiktiga effekter då behovet av åtgärder generellt är större. Avskrivningarna har korrigerats och därmed minskat med 0,4 miljoner kronor som en följd av att bolaget har rättat till tre felaktigt bokförda transaktioner. Det är Embla 10, Svitiod 40 och Berga gård som nu, förutom bokfört värde på byggnad, också har ett bokfört värde på mark.

Bolaget har historiskt haft ett negativt rörelseresultat efter finansiella poster före eventuella fastighetsförsäljningar.

Vid årsskiftet har två skolfastigheter som står inför större investeringar överlåtits till kommunen. Återstående åtta lokalobjekt har under 2022 genererat ca 7,3 mnkr i intäkter med ett driftnetto om knappt 50 tkr. Noteras bör att Enebybergs gård står för ett negativt driftnetto om ca 1,3 mnkr. Slottet genererar ca 60 % av intäkter från lokaler och ger ett litet positivt driftnetto.

Bolagets sju bostadobjekt genererade en intäkt om ca 1,3 mnkr och ett negativt driftnetto om ca 111 tkr. Objekten Svitiod och Embla utreds enligt särskilt uppdrag av kommunstyrelsen.

Tolv arrendena ger ca 2,7 mnkr i intäkter med ett driftnetto om ca 1,8 mnkr. Kostnaderna hänför sig i huvudsak till avskrivningar på byggnader på Ekeby gård. Fem obebyggda tomter ger ett underskott på ca 360 tkr i form av fastighetsskatt.

## Investeringar

Nettoinvesteringar Objekt / Projekt (tkr / %)	Utfall	Budget	Avvikelse	
	helår 2022	helår 2022	budget helår (tkr)	%
Gemensamt	0	500	500	100%
Kyrskolan	572	100	-472	-472%
Enebyskolan	63	0	-63	100%
Banérvägen 11	0	1 000	1 000	100%
Villa Grotte 2				
Berga Gård	73	1 000	927	93%
Djursholms slott	823	800	-23	-3%
Affärslokaler Hunding 8	384	0	-384	100%
Kolgavägen 2B bostad Djursholm 2:239	0	100	100	100%
Summa investeringar	1 915	3 500	1 585	45%

I årets investeringsbudget fanns 3,5 miljoner kronor avsatt för olika renoveringar och ombyggnationer. Utfallet blev totalt 1,9 miljoner kronor, det vill säga en budgetavvikelse om 1,5 miljoner kronor eller 45 procent. Den främsta anledningen till avvikelsen beror på att renoveringen av den tomställda lägenheten i **Villa Grotte 2** är försenad på grund av brist på projektledning och slutförs i stället under första halvåret 2023. Även renoveringen av **Berga gård** är försenad. Den antikvariska förundersökning behöver kompletteras innan arbete påbörjas och då planerade åtgärder är väderberoende har de flyttats till 2023.

På Djursholms slott har renoveringen av flyglarnas tak slutförts. En negativ avvikelse om 0,1 miljoner till följd av högre anbud än budgeterat. Renovering av stenportalen skjuts upp till 2023.

I årets investeringsbudget avsattes 0,5 miljoner kronor för oförutsedda utgifter. Utfallet blev 1,1 mnkr det vill säga en negativ avvikelse om 0,6 miljoner. Av dessa har 0,1 miljoner kronor öronmärkts till brandlarm på slottet. Den främsta anledningen till avvikelsen beror på att 0,4 miljoner kronor förbrukats till verksamhetsanpassning på slottet, renovering av en kallvattenledning i Hunding 8 samt ca 0,5 miljoner för färdigställande av projekt på Kyrkskolan.

## Vakanser

Den 31 december 2022 var bolagets totala vakansgrad en procent. Diskussioner förs med socialförvaltningen om den vakanta lägenheten i Svitiod 40. Lägenheten i Grotte 2 är ännu under renovering. Hyresgästen i Hunding 8 har sagt upp sitt avtal från och med 2022-06-30. Lokalen har efter smärre åtgärder hyrts ut till ett säkerhetsföretag.

Från årsskiftet är östra flygeln på Slottet vakant efter att valnämnden lämnat lokalerna. Objektet bedöms svårt att hyra ut på den allmänna marknaden utan större åtgärder.

Fastighet	Användning	Hyrledig Area kvm	Total möjlig hyra tkr	Hyrledig hyra tkr	Vakansgrad hyra %
<b>Hunding 8*)</b>	Kontor	263	641	54	8 %
<b>Grotte 2</b>	Bostad	72	357	78	22 %
<b>Svitiod 40</b>	Bostad	51	313	67	21 %
<b>Djursholms slott 3, flygel</b>	Kontor	148	328	0	0%

\*) uthyrt i januari 2023

## Framtid

Bolaget påverkas resultatmässigt marginellt av försäljningen av skolfastigheterna till kommunen efter att likviditeten använts för att återbetala de externa lånen. Utfallet av den efterfrågade utredningen om fastigheterna som går med underskott, Enebybergs gård, Svitiod och Embla kommer att levereras under första halvåret. Utredningen samordnas med liknande utredningar för en del av kommunens fastigheter.

## Flerårsöversikt

Mnkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19,4	44,0	20,4	16,1	15,5
Resultat efter finansiella poster	-0,0	17,9	0,5	-0,3	-0,9
Kassalikviditet %	1,6	5,3	10,4	6,8	9,7
Soliditet %	30,8	29,7	14,0	21,6	22,9
Eget kapital	42,1	40,6	19,8	25,1	25,2
Balansomslutning	136,6	136,7	141,8	116,0	109,9

## Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	800 000	200 000	20 509 098	19 096 763	40 605 861
Justering eget kapital tidigare år			2 037 107		2 037 107
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			19 096 763	-19 096 763	
Årets resultat				-520 724	-520 724
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>800 000</b>	<b>200 000</b>	<b>41 642 968</b>	<b>-520 724</b>	<b>42 122 244</b>

Justering av eget kapital har gjorts med anledning av att bolaget begärt omprövningar av inkomstdeklarationer avseende åren 2016-2021. Omprövningarna beviljades enligt beslut från Skatteverket som är daterat den 2 januari 2023. Begäran om omprövningar gjordes med anledning av att fastigheterna Berga Gård, Embla 10 och Svitiöd 40 haft för höga avskrivningar under perioden 2019-2021 på grund av att mark felaktigt bokförts som byggnad. Justering har även gjorts då skattemässiga avskrivningar på byggnader varit för låga under perioden 2017-2021. Även den retroaktiva hyresintäkten avseende fastigheten Hundings 8 som justerades i bokföringen 2021 och som avsåg åren 2016-2020 ingick i dessa omprövningar.

De för höga avskrivningarna uppgick till 1 251 973 kronor. Skatteeffekterna av samtliga rättelser i omprövningarna uppgick till 321 657 kronor i skattefordran. Skatteskulden som bokades 2021 i samband med hyresintäkten avseende Hundings 8 om 463 477 kronor är således ej aktuell att betala.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	41 642 968
Årets resultat efter skatt	-520 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>41 122 244</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 41 122 244 kronor, överförs i ny räkning.

## Räkenskaper

### Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2022	Utfall 2021
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	19 392 120	17 939 257
Övriga rörelseintäkter	4	44 666	26 056 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 436 786</b>	<b>43 995 408</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	5		
Övriga externa kostnader	6	-11 606 003	-12 757 752
Av- och nedskrivningar	7	-6 815 355	-12 731 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 421 358</b>	<b>-25 489 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 015 428</b>	<b>18 505 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 057 748	-584 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 057 734</b>	<b>-584 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 306</b>	<b>17 921 373</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-42 306</b>	<b>17 921 373</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-11 006 912	0
Uppskjuten skatt	9	10 528 494	1 175 390
<b>Årets resultat</b>		<b>-520 724</b>	<b>19 096 763</b>



## Balansräkning

Kronor			
TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	127 647 149	127 689 781
Pågående nyanläggningar	11	444 746	4 074 572
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>128 091 895</b>	<b>131 764 353</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10	10
Uppskjuten skattefordran	9	7 072 125	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>7 072 135</b>	<b>10</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 164 030</b>	<b>131 764 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Varulager		186 237	163 591
<i>Summa varulager</i>		<b>186 237</b>	<b>163 591</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 282 097
Övriga fordringar	13	962 822	1 407 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 402	35 390
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 270 224</b>	<b>4 725 224</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37 963	39 189
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>37 963</b>	<b>39 189</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 494 424</b>	<b>4 928 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 658 454</b>	<b>136 692 367</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)		800 000	800 000
Reservfond		200 000	200 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 642 968	20 509 098
Årets resultat		-520 724	19 096 763

<i>Summa fritt eget kapital</i>		41 122 244	39 605 861
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 122 244</b>	<b>40 605 861</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	0	3 456 369
<b>Summa övriga avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>3 456 369</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder		75 000 000	75 000 000
Leverantörsskulder		1 954 512	2 608 392
Checkräkningskredit kortfristig		5 296 572	11 057 792
Skatteskulder		11 057 152	2 772 314
Övriga kortfristiga skulder		18 355	287 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 209 619	903 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94 536 210</b>	<b>92 630 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 658 454</b>	<b>136 692 367</b>

## 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, uttrangeras 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	30 år
Inre/ytte 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 huvudintäkter, 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.

<b>Not (Kronor)</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>2 Försäljning till ägaren</b>		
Andel som avser Danderyds kommun	68%	29%
<b>3 Hyresintäkter</b>		
Hyor bostäder	1 550 064	1 500 954
Hyor lokaler	15 334 035	14 130 837
Arrenden	2 729 986	2 534 308
Outhyrt och rabatter, bostäder	-221 965	-226 842
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>19 392 120</b>	<b>17 939 257</b>
<b>4 Övriga rörelseintäkter</b>		
Verksamhetsanpassning, nya arbetsplatser åt Danderyds kommun	0	442 421
Fastighetsförsäljning	0	25 563 749
Intrångsersättning	15 264	48 083
Övriga rörelseintäkter	29 402	1 898
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	<b>44 666</b>	<b>26 056 151</b>
<b>5 Inköp från ägaren</b>		
Andel som avser Danderyds kommun	13%	6%
<b>6 Övriga externa kostnader</b>		
Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	-1 294 355	-1 407 976
Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-212 637	-248 572
Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-1 764 755	-3 270 391
Tillsyn och skötsel mark övrigt	-243 546	-292 856
Reparation	-631 147	-1 531 165
El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-3 294 970	-2 837 003
Fastighetsskatt	-726 328	-902 050
Fastighetsförsäkring	-135 423	-108 186
Larm och bevakning	-444 683	-434 666
Revision	-220 264	-196 466
Arvode Danderyds kommun, VD	-606 598	-528 356
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-318 612	-277 516
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-1 051 375	-132 089
Konsultarvoden	-454 811	-339 576
Övriga kostnader	-206 499	-250 882
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<b>-11 606 003</b>	<b>-12 757 752</b>
<b>7 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader	-6 815 355	-7 275 531
Nedskrivning byggnader/pågående nyanläggningar	0	-5 456 165
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	<b>-6 815 355</b>	<b>-12 731 695</b>
<b>8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Andel som avser Danderyds kommun	41%	69%
<b>9 Uppskjuten skatt</b>		

Ingående skattefordran/skuld uppskjuten skatt	-3 456 369	-4 631 759
Förändring uppskjuten skatt	10 528 494	1 175 390
<i>Utgående redovisat värde uppskjuten skatt</i>	<b>7 072 125</b>	<b>-3 456 369</b>
<b>10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 770 092	8 805 933
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	0	0
Årets försäljning	0	-35 841
Under året genomförda omklassificeringar	8 235 000	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	17 005 092	8 770 092
Ingående nedskrivningar mark	-945 241	-945 241
Årets nedskrivningar	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-945 241	-945 241
<i>Utgående redovisat värde mark</i>	<b>16 059 851</b>	<b>7 824 851</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	181 968 562	172 651 580
Årets anskaffningar	1 302 827	2 008 807
Under året genomförda omklassificeringar	-4 017 076	7 308 174
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	179 254 313	181 968 562
Ingående avskrivningar	-56 647 467	-49 371 937
Årets avskrivningar	-6 815 355	-7 275 531
Under året genomförda omklassificeringar	1 251 973	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-62 210 850	-56 647 467
Ingående nedskrivningar byggnader	-5 456 165	0
Årets nedskrivningar	0	-5 456 165
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-5 456 165	-5 456 165
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	<b>111 587 298</b>	<b>119 864 930</b>
<i>Summa byggnader och mark</i>	<b>127 647 149</b>	<b>127 689 781</b>
<b>11 Pågående projekt</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 074 572	6 232 267
Under året nedlagda utgifter	612 509	5 304 082
Under året genomförda omklassificeringar	-4 217 924	-7 308 174
Under året kostnadsfört direkt	-24 411	-153 603
Under året genomförda nedskrivningar	0	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>444 746</b>	<b>4 074 572</b>
<b>12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Djursholms Golfintressenters förening	10	10
<b>13 Övriga fordringar</b>		
Av beloppet avser 0 kronor fordran på Danderyds kommun (553 027 kronor år 2021).		
<b>14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalade hyror	803 484	556 620
Övriga interimsskulder	406 135	347 031
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 209 619</b>	<b>903 651</b>

## Årsredovisningens undertecknande

Djursholm 2023-

Torsten Sjögren  
Styrelsens ordförande

Gunnar Liljegren

Hanna Bocander

Maria Mandahl

Kristin Eriksson

Lars-Gunnar Wallin

Karl Stenqvist

Dag Björklund  
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-  
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse