

# Årsredovisning 2022

---

**Studievägen Fastighets Aktiebolag**

559100-5169

---

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** **3**

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

---

**RÄKENSKAPER** **7**

RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
NOTFÖRTECKNING	10

---

**ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE** **14**

---

**REVISIONSBERÄTTELSE** **15**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studievägen Fastighets AB (organisationsnummer 559100-5169) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmänt om bolaget

Studievägen Fastighets AB ägs till 100 procent av Danderyds kommun (organisationsnummer 201200-0126) och har sitt säte i Danderyd. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Studievägen Fastighets AB att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja exploateringsfastigheter och andra bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet.

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 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)

Styrelsen har haft sex sammanträden under året och ordinarie årsstämma hölls den 9 juni 2022. Bolaget har under 2022 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmannarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

### Verksamheten 2022

Vid ingången av 2022 hade Danarö 6 byggts om för socialtjänstens behov. Investeringsutgifterna om 8,2 miljoner kronor finansierades initialt av kommunen men bolaget har under året övertagit projektet och aktiverat investeringen.

För skolan 12 pågick förvaltningen som normalt utan särskilda åtgärder.

## Händelser av väsentlig betydelse

Den 23 augusti 2022 beslutade styrelsen att utse Dag Björklund till tillförordnad verkställande direktör i Studievägen Fastighets 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 från 1 januari 2023 tillförordnad Mark- och planeringschef i kommunen.

I december tecknades köpeavtal där bolagets båda fastigheter, Danarö 6 och Skolan 12 säljs till kommunen för 17 respektive 3 miljoner kronor. Den senares värde baseras på användning för skola på grund av det pågående planarbetet. Försäljningen sker enligt det beslut som Kommunfullmäktige fattade i samband med köp av bolaget 2018 där man också beslutade att bolaget efter försäljningen ska avvecklas. Kommunfullmäktige beslutade i december 2022 att bolagets båda fastigheter ska säljas till kommunen samt att bolaget efter verksamhetsåret 2022 ska likvideras.

## Bolagets fastighetsinnehav

Under 2022 ägde Studievägen Fastighets AB:s två fastigheter, Skolan 12 i Stocksund och Danarö 6 i Danderyd. Skolan 12 med fyra lägenheter ligger intill Stocksundsskolan och avsikten är att den ska ingå i utvecklingen av Stocksundsskolan och omfattas av pågående detaljplanarbetet. Danarö 6 har under året anpassats för daglig verksamhet efter att tidigare LSS-boende flyttat till nybyggda lägenheter i Mörbylund.

Den 31 december 2022 uppgick fastigheternas bokförda värde till 12 miljoner kronor. Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till ett sammanlagt 18,3 miljoner kronor. De tidigare ombyggnaderna som finansierades av hyresgästen, kommunen, totalt 8,2 mnkr har aktiverats i bolaget och varit föremål för avskrivning under hela 2022.

## 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 hyresfaktureringen. Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration.

## Årets resultat

Resultatet före skatt för 2022 visar ett underskott om 281 tkr vilket är 291 tkr sämre än 2021 då resultatet uppgick till 10 tkr. Den främsta förklaringen är att avskrivningarna ökat med 408 tkr då bolaget aktiverat de investeringsutgifter som Danderyds Kommun finansierat avseende fastigheten Danarö 6. Dessa har lagts som byggnad i balansräkningen och avskrivningar har gjorts från och med 1 januari.

Hyresintäkterna är i ungefärlig nivå jämfört med föregående år. Kostnader för tillsyn och skötsel har minskat med 213 tkr medan kostnader för revision ökat med 72 tkr och förvaltningskostnader till kommunen har ökat med 29 tkr.

## Framtid

Bolaget förvärvades av kommunen enligt beslut i kommunfullmäktige i juni 2018. Syftet var att inkludera Skolan 12 i utvecklingen av Stocksundsskolan och att långsiktigt möta socialtjänstens behov av bostäder och lokaler i Danarö 6 där man redan var hyresgäst.

Samtidigt som förvärvet av bolaget godkändes uppdrogs till kommunstyrelsen att utreda den mest lämpliga tidpunkten för att likvidera bolaget. Tidpunkten för att inleda likvidationsprocessen har nu

bedömts vara direkt efter att bokslutet för 2022 har godkänts av bolagsstämman. I december 2022 togs beslut i Kommunfullmäktige att bolagets båda fastigheter ska säljas till kommunen samt att bolaget ska likvideras under 2023. Bolagets samtliga fastigheter har därmed övergått i kommunens ägo per 1 januari 2023. Det innebär att det inte bedrivs någon operativ verksamhet i bolaget under 2023 och förvaltningen enbart är administrativ.

Troligt scenario är att bolagsstämman beslutar dela ut fritt eget kapital till ägaren, kommunen, efter att avsättning gjorts för skatt inklusive reavinst på fastighetsförsäljningarna och för administrativa kostnader. Därefter kan bolaget säljas för likvidation eller likvideras genom egen försorg.

## Flerårsöversikt

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	927,1	909,4	881,8	695,0	264,0
Resultat efter finansiella poster	-281,6	10,3	194,4	-46,2	-50,2
Kassalikviditet %	6,8	500,1	317,0	101,1	142,0
Soliditet %	33,5	97,8	96,9	35,8	97,9
Eget kapital	4 937,1	4 793,7	4 786,0	4 573,0	4 653,9
Balansomslutning	14 732,5	4 899,4	4 938,5	12 770,7	4 762,2

## Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Erhållna aktieägar- tillskott	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	50 000	4 661 830	74 148	7 723	4 793 701
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			7 723	-7 723	0
Årets resultat				143 355	143 355
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>4 661 830</b>	<b>81 871</b>	<b>143 355</b>	<b>4 937 056</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

<i>Fritt eget kapital (kronor)</i>	
Balanserat resultat	81 871
Erhållna aktieägartillskott	4 661 830
Årets resultat efter skatt	143 355
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 887 056

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 4 887 056 kronor, överförs i ny räkning. Inför bolagsstämman föreslås att delårsbokslut innefattande det bokföringsmässiga resultatet av försäljningarna upprättas varefter stämman kan besluta om utdelning av fritt eget kapital inkluderande reavinsten.

## Räkenskaper

### Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2022	Utfall 2021
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	911 500	909 428
Övriga rörelseintäkter		15 643	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>927 143</b>	<b>909 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader	5	-708 065	-807 564
Av- och nedskrivningar		-499 991	-91 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 208 056</b>	<b>-898 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-280 913</b>	<b>10 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649	-185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646</b>	<b>-185</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-281 559</b>	<b>10 252</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-281 559</b>	<b>10 252</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-1 548 856	-9 364
Uppskjuten skatt	6	1 973 770	6 835
<b>Årets resultat</b>		<b>143 355</b>	<b>7 723</b>

## Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR Not 2022-12-31 2021-12-31

### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 7 12 069 240 4 343 109

*Summa materiella anläggningstillgångar* **12 069 240** **4 343 109**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran 6 2 001 233 27 463

*Summa finansiella anläggningstillgångar* **2 001 233** **27 463**

**Summa anläggningstillgångar** **14 070 473** **4 370 572**

### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 15 643 0

Övriga fordringar 22 851 58

*Summa kortfristiga fordringar* **38 494** **58**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 623 542 506 391

*Summa kassa och bank* **623 542** **506 391**

**Summa omsättningstillgångar** **662 036** **506 449**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **14 732 509** **4 877 021**

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr) 50 000 50 000

*Summa bundet eget kapital* 50 000 50 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 81 871 74 148

Erhållna aktieägartillskott 4 661 830 4 661 830

Årets resultat 143 355 7 723

*Summa fritt eget kapital* 4 887 056 4 743 701

**Summa eget kapital** **4 937 056** **4 793 701**

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 0 8 252

Skatteskulder 1 560 735 66 620



Kortfristiga skulder till koncernföretag		8 226 122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	8 596	8 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 795 453</b>	<b>83 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 732 509</b>	<b>4 877 021</b>

## Notförteckning

### 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 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
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 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.

<b>Not (Kronor)</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>2 Försäljning till ägaren</b>		
Andel som avser LSS-boende på Danarö 6	68%	65%
<b>3 Hyresintäkter</b>		
Hyror bostäder	911 500	909 428
Hyror lokaler	-	-
Hyresvakanser bostäder	-	-
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>911 500</b>	<b>909 428</b>
<b>4 Inköp från ägaren</b>		
Andel som avser Danderyds kommun	20%	13%
<b>5 Övriga externa kostnader</b>		
Tillsyn och skötsel	-146 950	-359 401
Reparation	-71 251	-29 588
El, vatten och avlopp, sophantering	-175 233	-197 091
Fastighetsskatt	-18 348	-18 348
Fastighetsförsäkring	-4 135	-4 575
Förvaltningsarvoden	-129 242	-100 375
Revision	-148 125	-76 250
Övriga kostnader	-14 781	-21 936
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<b>-708 065</b>	<b>-807 564</b>
<b>6 Uppskjuten skatt</b>		
Ingående skattefordran/skuld uppskjuten skatt	27 463	20 628
Förändring uppskjuten skatt	1 973 770	6 835
<i>Utgående redovisat värde uppskjuten skatt</i>	<b>2 001 233</b>	<b>27 463</b>
<b>7 Byggnader och mark</b>		
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	8 226 122	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	<b>11 138 595</b>	<b>2 912 473</b>
Ingående avskrivningar	-353 329	-261 902
Årets avskrivningar	-499 991	-91 427
<i>Utgående Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-853 320</b>	<b>-353 329</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>10 285 275</b>	<b>2 559 144</b>
<i>Summa byggnader och mark</i>	<b>12 069 240</b>	<b>4 343 109</b>

**8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda hyror	8 596	8 448
Övriga interimsskulder	0	0
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>8 596</b>	<b>8 448</b>

**9 Händelser efter balansdagen**

Bolaget har sålt samtliga fastigheter till kommunen med tillträde 1 januari 2023. Försäljningen sker enligt beslut som Kommunfullmäktige fattade i december 2022 där man också beslutade att bolaget ska likvideras under 2023.

## 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