

Årsredovisning

för

Djursholms Förvaltning AB

556538-6447

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-23.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

André Åkerlund, Styrelseledamot
2024-05-27

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, genom att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheterna Gullfaxe 2, Gullfaxe 4, Gullfaxe 7, Punkteringen 3 och Skjutmättet 2, Stockholm kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg och har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Tuliakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	21 203	19 383	18 111	15 960
Resultat efter finansiella poster	4 147	8 248	8 346	6 871
Soliditet (%)	26,8	35,5	34,4	32,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskrivni ngs- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	750	40 827	150	32 955	2 580	77 261
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-30 000		-30 000
Balanseras i ny räkning				2 580	-2 580	0
Överkursfond		-594		594		0
Årets resultat					1 661	1 661
Belopp vid årets utgång	750	40 233	150	6 129	1 661	48 923

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 128 400
årets vinst	1 661 453
	7 789 853
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 300 000
i ny räkning överföres	5 489 853
	7 789 853

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

21 202

19 382

Övriga rörelseintäkter

126

0

Summa rörelseintäkter

21 328

19 382

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-7 944

-6 314

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 271

-2 259

Summa rörelsekostnader

-10 215

-8 573

Rörelseresultat

11 113

10 809

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

457

703

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-7 423

-3 265

Summa finansiella poster

-6 966

-2 562

Resultat efter finansiella poster

4 147

8 247

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-4 569

Förändringar av periodiseringsfonder

-1 759

-891

Förändringar av överavskrivningar

360

344

Summa bokslutsdispositioner

-1 399

-5 116

Resultat före skatt

2 748

3 131

Skatter

Skatt på årets resultat

-1 087

-551

Årets resultat

1 661

2 580

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 7	195 643	196 942
Byggnadsinventarier	5	887	1 263
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	6 092	3 688
Summa materiella anläggningstillgångar		202 622	201 893

Summa anläggningstillgångar

202 622

201 893

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 700	1 865
Fordringar hos koncernföretag		0	26 864
Övriga fordringar		97	851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442	78
Summa kortfristiga fordringar		2 239	29 658

Summa omsättningstillgångar

2 239

29 658

SUMMA TILLGÅNGAR

204 861

231 551

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		750	750
Uppskrivningsfond	8	40 233	40 827
Reservfond		150	150
Summa bundet eget kapital		41 133	41 727

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 128	32 955
Årets resultat		1 661	2 580
Summa fritt eget kapital		7 789	35 535
Summa eget kapital		48 922	77 262

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		6 938	5 179
Ackumulerade överavskrivningar		628	988
Summa obeskattade reserver		7 566	6 167

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	89 858	0
Summa långfristiga skulder		89 858	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	908	92 961
Förskott från kunder		692	493
Leverantörsskulder		0	394
Skulder till koncernföretag internreverser		52 000	52 000
Skulder till koncernföretag		1 717	0
Övriga skulder		462	337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 736	1 937
Summa kortfristiga skulder		58 515	148 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 861

231 551

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Lokalanpassning	10 år
Byggnadsinventarier	5-40 år

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	446	699
	446	699

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 748	-1 241
	-2 748	-1 241

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 121	137 026
Omklassificeringar	500	96
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 621	137 122
Ingående avskrivningar	-21 798	-20 595
Årets avskrivningar	-1 206	-1 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 004	-21 799
Ingående uppskrivningar	81 620	82 213
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-594	-594
Utgående ackumulerade uppskrivningar	81 026	81 619
Utgående redovisat värde	195 643	196 942

Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 009	4 699
Omklassificeringar	95	310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 104	5 009
Ingående avskrivningar	-3 747	-3 285
Årets avskrivningar	-471	-461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 218	-3 746
Utgående redovisat värde	886	1 263

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 688	2 024
Inköp	4 561	2 070
Omklassificeringar	-596	-406
Kostnadsförd del av projekt	-1 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 091	3 688
Utgående redovisat värde	6 091	3 688

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	149 300	149 300
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(52 000)</i>	<i>(52 000)</i>
	149 300	149 300

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	40 827	41 420
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-594	-594
Belopp vid årets utgång	40 233	40 826

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 90 766 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	89 858	0
	89 858	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	908	92 961
	908	92 961

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tulia AB med organisationsnummer 556712-9811 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-05-17

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande

Henrik Maslov
Henrik Maslov

André Åkerlund
André Åkerlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Djursholms Förvaltning AB, org.nr 556538-6447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Djursholms Förvaltning AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Djursholms Förvaltning ABs finansiella ställning per 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Djursholms Förvaltning AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Djursholms Förvaltning AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Djursholms Förvaltning AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 22 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor