

Kommunledningskontoret
Björn Wallgren

Kommunstyrelsen

Svar till Djursholms AB gällande försäljning av fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2022 att utreda ägandet av vissa fastigheter i Djursholms AB, varav Kyrskolan och Enebyskolan redan köpts av kommunen. Kvar står bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40. Kommunstyrelsen uppmanade 2024 bolaget att sälja båda fastigheterna på den öppna marknaden.

Styrelsen i Djursholms AB beslutade den 19 februari 2026 att inte sälja fastigheten Embla 10 i nuläget. Styrelsen har i stället lämnat en fråga till kommunen om huruvida en eventuell försäljning ska ske till högstbjudande eller om bolaget även ska väga in kommunens ansvar för bostadsförsörjningsintresset vid en avyttring.

Kommunledningskontoret konstaterar att det inte har framkommit någon ny information som föranleder en ändring av beslutet om öppen försäljning. Marknadsvärdet bedömdes 2023/2024 uppgå till 8–9 miljoner kronor vid nuvarande användning (före beaktande av renoveringsbehov), medan den nu aktuella köpeskillingen är högre.

Kommunstyrelsen har redan, i samband med rekommendationen om försäljning, gjort en samlad intresseavvägning där även andra kommunala intressen än de rent ekonomiska har beaktats.

Försäljningen ger strax över 14 miljoner kronor i likviditet för renoveringar av kulturfastigheter, minskar kommunens lånebehov och räntekostnader samt frigör medel till kärnverksamheter. Ekonomiskt är affären fördelaktig för både bolaget och Danderyds kommun. Kommunledningskontoret uppmanar därför att genomföra försäljningen enligt tidigare beslut.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen uppmanar återigen styrelsen i Djursholms AB att sälja fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 på den öppna marknaden.

Bakgrund

Den 13 januari 2022 (§ 2) gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att utreda det framtida ägandet av vissa fastigheter som Djursholms AB äger. Utredningen skulle bedöma om kommunen av strategiska eller andra skäl bör köpa fastigheterna.

Kommunledningskontoret
Björn Wallgren

Den ekonomiskt viktigaste delen av uppdraget är redan genomförd. Kyrkskolan och Enebyskolan köptes av kommunen vid årsskiftet 2022/2023 inför planerade stora investeringar. Det som återstår är bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40.

Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 (§ 92) att uppmana styrelsen i Djursholms AB att under 2024 redovisa åtgärder för att sälja Embla 10 och Svitiod 40 på den öppna marknaden.

Styrelsen i Djursholms AB behandlade försäljningen av Embla 10 vid styrelsemötet den 19 februari 2026. Styrelsen beslutade enhälligt att inte ingå avtalet i nuläget.

Kommunledningskontorets utredning

Innan styrelsen i Djursholms AB ingår något avtal har styrelsen valt att vända sig till kommunstyrelsen. Frågan är om styrelsen ska sälja Embla 10 till den högstbjudande eller om styrelsen i stället ska väga in kommunens ansvar för bostadsförsörjning och sitt eget ansvar att förvalta bolagets fastighetskapital på det mest effektiva sättet för skattebetalarna – det vill säga med bäst ekonomiskt resultat.

Kommunstyrelsen tog redan under 2024 ställning till att sälja både Embla 10 och Svitiod 40 på den öppna marknaden och därmed beaktat andra kommunala intressen.

För Embla 10 (Alevägen 1A–D) bedömde kommunen att marknadsvärdet vid årsskiftet 2023/2024 var 8–9 miljoner kronor med nuvarande användning, men före nödvändiga reinvesteringar. Som utvecklingsobjekt med byggrätt enligt gällande detaljplan värderades fastigheten betydligt högre.

Kommunledningskontorets bedömning

Enligt vad kommunledningskontoret har tagit del av uppgår den aktuella köpesumman till strax över 14 miljoner kronor. Det är mer än det aktuella marknadsvärdet vid tillfället då kommunstyrelsen tidigare beslutade om försäljning på den öppna marknaden. Kommunledningskontoret ser ingen ny information som skulle ändra kommunstyrelsens tidigare uppmaning. Därför är kommunledningskontorets bedömning att Djursholms AB ska genomföra försäljningen enligt kommunstyrelsens tidigare beslut.

Enligt ägardirektivet ska beslut av principiell betydelse underställas kommunfullmäktige. Avyttring av större omfattning räknas som en sådan fråga.

Försäljningen av Embla 10 utgör en avyttring av större omfattning. Kommunfullmäktige ska därför beredas tillfälle att ta ställning innan beslut fattas i ärendet av styrelsen i Djursholms AB.

Kommunledningskontoret
Björn Wallgren

När det gäller kommunens ansvar för bostadsförsörjning vill kommunledningskontoret påminna om vad som står i ägardirektiven. Där anges att bolagets syfte är att stödja kommunens exploateringsverksamhet.

Bostadsförsörjningsfrågan liksom andra övergripande kommunala intressen, beaktas av kommunen genom kommunfullmäktige, som enligt gällande ägardirektiv ges möjlighet att ta ställning i större och principiella frågor. Frågan hanteras därmed inom ramen för den ordinarie beslutsgången.

Konsekvenser för barn och unga

En försäljning av Embla 10 ger Djursholms AB en likviditet på drygt 14 miljoner kronor. Pengarna kan användas till nödvändiga renoveringar av andra fastigheter, till exempel kulturfastigheter som är viktiga för barn och unga.

Genom att bolaget får bättre ekonomi behöver kommunen låna mindre pengar. Det leder till lägre räntekostnader för kommunen.

På så sätt bidrar försäljningen indirekt till att stärka välfärden för barn och unga i Danderyd.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen av Embla 10 till strax över 14 miljoner kronor ger ett klart bättre ekonomiskt resultat än att behålla fastigheten med nuvarande användning (värde 8–9 miljoner kronor före renoveringsbehov).

Likviden kan finansiera renoveringar i Djursholms AB:s fastighetsbestånd, exempelvis kulturfastigheterna, vilket minskar framtida underhållskostnader och risk för värdeminskning.

Samtidigt minskar kommunens totala lånebehov. Lägre räntekostnader för kommunen frigör medel som kan användas till kärnverksamheter. Det ger en positiv effekt på kommunens ekonomi på sikt, med bättre balans mellan intäkter och utgifter.

Sammanfattningsvis innebär ett genomförande av försäljningen en ekonomisk vinst för både Djursholms AB och Danderyds kommun som helhet.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Björn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Svar till Djursholms AB gällande försäljning av fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40
2. Djursholms AB:s beslut, 2026-02-19 § 6

Datum
2026-03-24**Diarienummer**
KS 2021/0433

Kommunledningskontoret
Björn Wallgren

3. Kommunstyrelsens beslut, 2024-05-27 § 92
4. Reservation (C), KS 2024-05-27 § 92
5. Reservation (MP), KS 2024-05-27 § 92
6. Kommunstyrelsens beslut, 2022-01-13 § 2
7. Reservation (C), KS 2022-01-17 § 2