

# Hyra Djursholms slott

Djursholms slott ägs av Djursholms AB och hyrs i huvudsak ut till Danderyds kommun. I antagen hyresmodell framgår inte tydligt hur hyra för slottet ska bestämmas. Sedan många år finns ett hyresavtal som mest är att likna vid ett marknadsmässigt och kommersiellt avtal. I kommunens hyresmodell från 2023-12-04 framgår inte hur administrativa lokaler för kommunens verksamheter ska hanteras. Där redovisas tre fastighetskategorier som styrs enligt dokumentet.

## Hyresmodellen

### 1. Fastighetskategori välfärdsverksamhet

Omfattas av hyresgäster som bedriver välfärdsverksamhet, exempelvis skola, förskola, föreningsverksamhet, gemensamhetsutrymmen i gruppboende, serviceboende, och särskilda boenden. För lokaler inom ”fastighetskategori välfärdsverksamhet” föreligger en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar för de lokaler som verksamheterna i praktiken hyr och nyttjar utan någon utjämning mellan fastighetsobjekt och verksamheter. Hyresnivåerna för respektive lokal baseras på de totala kostnaderna som aktuell lokal har. För inhyrda lokaler tillämpas hyressättningen utifrån kommunens externa hyreskostnad samt övriga tilläggskostnader, exempelvis media, fastighetsskatt, underhåll samt administration.

### 2. Fastighetskategori kommersiella lokaler

Hyresmodellen omfattar samtliga lokaler i vilka kommersiell verksamhet bedrivs. Kommersiell verksamhet definieras här som verksamhet vilken inte ingår i kommunens kärnuppgifter. För lokaler inom kommersiell verksamhet föreligger en marknadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar samma hyra som lokalen skulle uppgå till på den privata fastighetsmarknaden.

### 3. Hyressättning av bostäder

Vad gäller hyressättning av bostäder omfattas detta av samtliga bostäder, inklusive de som utgör del av gruppboenden, seniorboenden och vård- och omsorgsboenden. Gemensamhetsutrymmen bekostas enligt modellen för ”fastighetskategori välfärdsverksamhet”.

Bruksvärdeshyra är det lagstadgade hyressättningssystem som används i dag och innebär att hyresnivåerna sätts med hänsyn till bostadens standard, utrustning i lägenheten och i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trapphus och gårdar. Även närhet till

rekreationsområden och service i form av centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer vägs in för att fastställa en hyra. Den normerande hyran bestäms sedan i förhandling utifrån jämförbara referensobjekt med avseende på standard och geografisk placering.

Omförhandling av hyresnivåer för bostäder sker årligen mellan kommunen och hyresgästföreningen. Nya hyresnivåer sätts från första januari årligen.

## **Slottet**

Verksamheten i Slottet omfattar kommunledningen med förtroendevalda och tjänstemän i centrala funktioner samt arbetsplatser för motsvarande funktioner inom bildningsförvaltningen.

Därtill finns en lokal inhyrda av bildningsförvaltningen för en förenings räkning, en lokal som hyrs ut till en privat musikskoleaktör samt en bostadslägenhet.

Utgångspunkten i detta PM är att självkostnadsprincipen ska gälla även för de stödjande funktionerna som kommunen har i slottet. Ett jämförande resonemang med marknadsmässiga villkor redovisas endast översiktligt.

## **Fördelning gemensamma kostnader, objekt 600**

Gemensamma kostnader definieras här som kostnader på objekt 600, gemensamma kostnader. Ambitionen är att fördela kostnader som är normalt förekommande. Beloppet justeras för det som bedöms som extraordinära kostnader eller intäkter av engångskaraktär. Därefter dras en andel som motsvarar arrendenas andel av intäkterna bort från de totala intäkterna. Beloppen för åren 2023, 2024 och 2025 blir då 1,7 ,1,8 och 1,8 miljoner kronor. Ett annat sätt att räkna är att summera poster som med säkerhet ska fördelas på förvaltningsobjekten såsom arvoden till kommunen enligt avtal plus revision och försäkringskostnader.

Beloppen för åren 2023, 2024 och 2025 blir då 1,4, 1,5 och 1,5 miljoner kronor. Som grund för fördelning av gemensamma kostnader på förvaltningsobjekten används 1,6 miljoner och fördelningsnyckel är uthyrningsbar area enligt debiteringslistan för kvartal 1 2026.

## **Ekonomiskt utfall 2023-2025**

Efter en fördelning av gemensamma kostnader enligt ovan där 45 procent eller 720 tusen kronor belöper på slottet ser förvaltningsresultatet ut enligt följande i tusentals kronor.

2023: +16, 2024: + 274 och 2025: + 1 128 Noteras bör att en mindre del, ca 10 procent, av slottets totala uthyrningsbara area hyrs ut till andra hyresgäster än kommunen.

## **Slutsats**

Först tolkas här och i Djursholms AB:s tidigare skrivningar att slottet betraktas som del av fastighetskategorin välfärdsfastigheter enligt kommunens hyresmodell. Utifrån det ekonomiska utfallet för slottet som förvaltningsobjekt under de senaste tre åren kan man hävda att ett samlat resultat, inklusive andel av gemensamma kostnader fram till 2024 kan

betraktas som ett noll-resultat och därmed också kan betraktas som självkostnadshyra. För 2025 är resultatet markant högre. Den största enskilda posten som påverkar resultatet för 2025 är cirka 0,4 miljoner kronor lägre avskrivning och förklaras dels med lägre utfall än budgeterat och lägre utfall på grund av nytt stödsystem.

Ett nytt stödsystem för avskrivningar som införts under 2025 har inneburit en mer exakt uppdelning av komponenter och tillhörande avskrivningstider vilket medfört att den redovisade avskrivningen för slottet minskat med cirka 0,4 miljoner kronor. Denna minskade kostnad bedöms varaktig. Givet att hyran för kommunen i slottet ska baseras på självkostnad indikerar det att hyran för slottet ska sänkas med motsvarande belopp. I ett särskilt beslutsärende i Djursholms AB:s styrelse föreslås att hyran för slottet justeras med 0,4 miljoner kronor från och med 1 januari 2026 vilket motsvarar bolagets minskade redovisade kostnad för avskrivningar. Därefter behöver det ekonomiska utfallet följas upp kontinuerligt tillsammans med hyresgästen och eventuellt justeras uppåt eller nedåt för att uppnå självkostnad.