

Djursholms AB

Dag Björklund

Reviderad 2026-03-20

Djursholms AB

Försäljning av del av Stocksund 2:304 (den gamla bilverkstan)

Ärendet

I samband med arbetet med genomlysning av bolaget förvaltningsobjekt utifrån ägardirektivets krav på positiva förvaltningsresultat på objektsnivå har ytterligare ett objekt identifierats som på sikt ger ett systematiskt underskott. Den gamla bilverkstan som står på del av fastigheten Stocksund 2:304 är i stort och akut behov av omfattande antikvarisk renovering. Objektet har analyserat inför renovering under ett antal år och inriktning för en renovering är klarlagd. I dagsläget ger hyresintäkten från uthyrning som garage ett mindre överskott. Efter en minimerad men antikvariskt relevant renovering skulle objektet generera ett systematiskt underskott som inte bedöms kunna kompenseras med ökad hyra eller minskade kostnader.

Efter en bredare undersökning av intresset för objektet via mäklare i Danderyd och mäklare inriktade på kommersiella objekt i Norrort har en dialog om objektet förts med tre intressenter. Två av intressenterna såg möjlighet att använda bygganden aktivt för ideella/kommersiella verksamheter. I båda fallen finns osäkerheter om ombyggnaden för ändamålen skulle kunna uppfylla de antikvariska kraven och krav från miljö- och hälsa samt VA. I det tredje fallet föreligger inte sådana frågor och de antikvariska kraven kan uppfyllas. Efter genomlysning av bolagets fastighetsinnehav i enlighet med ägardirektiv har ett flertal fastigheter avyttrats till kommunen under 2022 och 2023. Objekt med systematiska underskott har identifierats och styrelsen har under 2025 beslutat att pröva försäljning av ett sådant objekt till externa köpare. Ett annat objekt är identifierat för beslut om eventuell försäljning under 2026.

VD:s förslag till beslut

Styrelsens beslut

1. Styrelsen uppdrar åt VD att slutföra formell granskning av utkast till avtal om att sälja del av Stocksund 2:304 (den gamla bilverkstan) och genomföra eventuella ytterligare förhandling med föreslagen köpare.
2. Ett avtalsförslag i huvudsak enligt bilagda utkast ska föreläggas styrelsen för beslut om att ingå avtalet på nästkommande styrelsemöte den 25 maj 2026.

Djursholms AB
Dag Björklund
Reviderad 2026-03-20

Bakgrund

Efter genomlysning av bolagets fastighetsinnehav i enlighet med ägardirektiv har ett flertal fastigheter avyttrats till kommunen under 2022 och 2023. Objekt med systematiska underskott har identifierats och styrelsen har under 2025 beslutat att pröva försäljning av ett sådant objekt till externa köpare. Ett annat objekt är identifierat för beslut om eventuell försäljning under 2026.

I samband med genomlysningen har ytterligare ett objekt identifierats som på sikt kommer att ge ett systematiskt underskott. Den gamla bilverkstan som står på del av fastigheten Stocksund 2:304 är i stort och akut behov av omfattande antikvarisk renovering. Objektet har under ett antal år analyserats inför renovering och inriktning för en antikvarisk renovering är klarlagd.

I dagsläget ger hyresintäkten från uthyrning som garage ett mindre överskott. Efter en minimerad men antikvariskt relevant renovering skulle objektet generera ett systematiskt underskott som inte går att avhjälpa med ökad hyra eller minskade förvaltningskostnader och därmed har en åtgärdsplan tagits fram för objektet. Detta resulterar i beslut om att försöka sälja objektet till extern köpare med krav på renovering som följer bolagets antikvariska utredningar.

VD:s utredning

Efter en kartläggning av intresset för objektet via kontakt med mäklare i Danderyd och mäklare inriktade på kommersiella objekt i Norrort har en dialog om objektet förts med tre intressenter. Två av intressenterna ämnade använda byggbanden för kommersiella och i viss mån ideella verksamheter. I båda fallen är det osäkert om ändamålen, som visserligen kan vara planensliga, kan uppfylla de antikvariska kraven som ställs på en köpare och förväntade krav från miljö- och hälsa samt VA. De två intressenterna saknar relevant erfarenhet av renovering av liknande objekt och har heller inte lämnat förslag till förvärv.

Efter att ett anbud som uppfyller kraven i av styrelsen godkänt prospekt inkommit från den tredje intressenten, förslås i ärendet att Djursholms AB ingår köpekontrakt om att sälja objektet enligt bilagda förslag. Inga villkor är uppställda från köparens sida och säljarens krav på upprustningen enligt antaget prospekt tillgodoses. Den tilltänkta köparen förutsätts vara väl förtrogen med objektets tekniska status då huvudmannen bakom det bolag som föreslås som köpare också är huvudman för den nuvarande hyresgästen. Huvudmannen har erfarenhet av renovering med antikvariska krav bland annat genom tidigare renovering av intilliggande byggnader som också är av särskild historisk betydelse för platsen.

För att försäljning av den aktuella delen av fastigheten ska vara möjlig ska park- och gatumark som ingår i fastigheten föras över till en intilliggande

Datum
2026-03-19**Diarienummer**
DJ 2022/0014

Djursholms AB
Dag Björklund
Reviderad 2026-03-20

kommunägd gatufastighet. Avtal om fastighetsreglering är tecknat mellan kommunen och bolaget och förrättningen pågår. Inom ramen för förrättningen utreds också vattenområde som kan tillhöra fastigheten. Vattenområde ingår inte i den aktuella försäljningen.

VD:s bedömning

Objektet är av historisk betydelse för Danderyd och i sitt sammanhang också för svensk historia med sin placering vid överfarten över Stocksundet som har haft stor betydelse för kopplingen mellan Roslagen och Stockholm sedan urminnes tider. Detta fick för Danderyd särskild betydelse i samband med etableringen av godset Djursholm på 1400-talet. Nuvarande byggnader runt platsen vid det gamla brofästet bedöms ha sitt ursprung från slutet av 1700-talet med olika användningsområden över tid. Det uppfördes som krog i slutet av 1780-talet, byggdes ut omkring hundra år senare och fungerade då som lanthandel. Efter ytterligare ombyggnader användes det från 1945 som bilverkstad, en verksamhet som pågick fram till nedläggningen 2010. Då övertogs bolaget som drev bilverkstan av den person som är huvudman bakom i ärendet föreslagen köpare.

Uppdraget om försäljning baseras på ägardirektivet där alla objekt över tid ska generera ett överskott. När den antikvariska utredningen och en första bedömning av kostnaderna för en renovering för bevarande av byggnaden och dess yttre utfördes blev det uppenbart att objektet kommer att gå med ett systematisk underskott som förvaltningsobjekt. Även då renoveringen har begränsats till exteriörens utseende för att lyfta fram platsens historiska betydelse och byggnadens funktion som bilverkstad i efterkrigstidens Stocksund. Någon kommersiell användning som kan betala en hyra som ger ett överskott bedöms inte vara möjlig att hitta.

Förutom det ekonomiska perspektivet finns det inte inom bolaget eller i kommunen i övrigt någon etablerad kompetens eller erfarenhet av att projektleda antikvariska renoveringar eller någon inriktning för dess långsiktiga förvaltning.

Om intressent med erfarenhet och ekonomisk styrka att genomföra renoveringen efter bolagets utredningar och underlag och med ett överinseende av Djursholms AB med stöd av anlitade expertis, bedöms genomförandet kunna gå fortare och enklare med en privat huvudman. Bolagets och kommunens intresse kan fokuseras på exteriörens utseende och relevans för att förbipasserande ska kunna förstå platsens men även byggnadens historiska betydelse. Platsen skulle kunna vara en utgångspunkt för ett vidare arbete med flera kulturhistoriskt intressanta platser, promenader och vandringleder i Danderyd.

Djursholms AB
Dag Björklund
Reviderad 2026-03-20

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget har inga direkta konsekvenser för barn och unga. Dock har byggnaden och dess omgivning ett betydande kulturhistoriskt värde. Genom att skydda och lyfta fram det kulturhistoriska arvet skapas förutsättningar för alla, inklusive barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Det finns stora kulturhistoriska värden framför allt kopplade till platsen. En försäljning skulle innebära att en köpare står för renoveringen i stället för Djursholms AB varför förmågan att genomföra renoveringen torde vara viktigare än köpeskillingens storlek.

Dag Björklund
VD

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Försäljning av del av Stocksund 2:304 (den gamla bilverkstan)
2. Utkast avtal om överlåtelse av del av Stocksund 2:304
3. Djursholms ABs beslut, 2024-12-09 § 9
4. Prospekt del av Stocksund 2:304
5. Kostnadsuppskattning Stocksunds bilverkstad 2026

Expedieras
Kommunstyrelsen
Kattvik Financial Services