DANDERYDS KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum: 2026-09-18
Djursholms AB

Plats och tid	Ebba Grips rum, Djursholms slott, kl. 16.00-17:40
Paragrafer	52–65
Beslutande	Marit Nordmark (L), ordförande Anders Bergstrand (M), vice ordförande, ej del av § 62 Carina Erlandsson (M) Kristin Eriksson (C), ej del av § 61 Christer Lidgard (C)
Tjänstemän/övriga	Johan Castwall, VD Victoria Basualdo, sekreterare
Utses att justera	Anders Bergstrand (M) §§ 52-61, 63-65, Kristin Eriksson (C) § 62
Tid för justering	Måndagen den 28 september
Sekreterare	Victoria Basualdo
Ordförande	Marit Nordmark
Justerande	Anders Bergstrand, Kristin Eriksson

Sidan har justerats elektroniskt

Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Mötets öppnande	3
Närvaro	4
Val av protokollsjusterare	5
Fastställande av dagordning	6
Föregående protokoll	7
Fastställande av sammanträdesdagar för Djursholms AB 2027	8
Delårsbokslut per 31 augusti 2026	9
Återrapportering av framtagen utvärdering av hyresmodellen	10
Värdering av Embla 10	12
Lägesrapportering om pågående ärenden i Djursholms AB	13
VD informerar	14
Inkomna skrivelser att anmäla till Djursholms AB	15
Övriga frågor	16
Mötets avslutande	17

§ 52

Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

_____

§ 53

Närvaro

Upprop förrättas.

_____

§ 54

Val av protokollsjusterare

Anders Bergstrand utses att justera dagens protokoll, exklusive § 62. Kristin Eriksson utses att justera § 62.

_____

§ 55

Fastställande av dagordning

Utskickad dagordning fastställs.

_____

§ 56

DJ 2026/0003

Föregående protokoll

Protokoll från styrelsesammanträdet den 25 maj 2026 noteras till dagens protokoll.

_____

§ 57

DJ 2026/0033

Fastställande av sammanträdesdagar för Djursholms AB 2027

Ärende

Djursholms AB:s sammanträden föreslås äga rum under följande datum 2027: 18 februari, 23 mars, 25 maj, 13 september, 9 november och 14 december. Sammanträdestiden föreslås vara klockan 16.00.

Sammanträdesdagarna har planerats med stöd av det kalendarium för styrelsens arbete som framgår av styrelsens arbetsordning, fastställd den 1 september 2025.

Utöver de föreslagna sammanträdesdagarna kan ytterligare sammanträden behöva sammankallas med anledning av ärenden rörande försäljning av del av Stocksund 2:304 (bilverkstaden) samt försäljning av fastigheten Embla 10.

Styrelsens beslut

Styrelsen för Djursholms AB beslutar att sammanträda under följande datum 2027: torsdagen den 18 februari, tisdagen den 23 mars, tisdagen den 25 maj, måndagen den 13 september, tisdagen den 9 november och tisdagen den 14 december.

_____

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 58

DJ 2026/0023

Delårsbokslut per 31 augusti 2026

Ärende

Resultatrapport per augusti 2026 för Djursholms AB föreläggs styrelsen. Styrelsen föreslås godkänna resultatrapporten och överlämna den till kommunstyrelsen.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner resultatrapporten med helårsprognos per augusti och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Styrelsen beslutar att VD återkommer med en fördjupad redogörelse för drift- och underhållsinsatser under 2026 och plan 2027 på nästa styrelsemöte.

_____

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 59

DJ 2026/0035

Återrapportering av framtagen utvärdering av hyresmodellen

Ärende

På Kommunfullmäktiges uppdrag har Tekniska nämnden låtit genomföra en omfattande utvärdering av kommunens nya hyresmodell. Utvärderingen belyser de faktiska ekonomiska effekterna under den pågående implementeringsperioden. Vidare prövas självkostnadsprincipens kommunalrättsliga och hyresrättsliga legitimitet, med fokus på de skadeståndsrisker som kan uppstå om självkostnaden överstiger skälig marknadshyra. Rapporten redovisar även en omvärldsanalys av fyra jämförbara kommuner. Utvärderingen utmynnar även i följande konkreta rekommendationer inom fyra områden för att utveckla hyresmodellen samt modell för successiv implementering:

Övergång till individuell media- och avfallsdebitering: Kostnadsansvaret för el, värme, vatten och avfall flyttas till respektive hyresgäst. Detta skapar ekonomiska incitament för resurshushållning och gör modellen kostnadsneutral genom en motsvarande sänkning av grundhyran.

Hantering av fastigheter där självkostnad överstiger marknadshyra: För att eliminera dolda subventioner i det generella riskpåslaget föreslås att eventuella driftunderskott (för kulturfastigheter) finansieras via särskilda budgettillskott.

Särskild finansiering under strategiska utredningsskeden: När en välfärdsfastighet tomställs för att utredas (inför till exempel rivning, försäljning eller ändrad detaljplan) föreslås kostnaderna för löpande drift och kapital täckas genom en särskild finansiering i stället för att belasta hyreskollektivet.

Vakanshantering: Långsiktigt vakanta ytor som bedöms som ej uthyrningsbara föreslås lyftas ut ur hyresberäkningen och finansieras särskilt.

Vid Tekniska nämndens sammanträde 2026-08-27 beslutade nämnden att godkänna framtagen rapport samt att den remitteras till berörda facknämnder samt Djursholms AB för synpunkter. Tekniska nämnden beslutade också att Djursholms AB och nämnderna bör beakta följande aspekter i remissvaret:

Angående förslag till individuella media- och avfallsdebitering: Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd respektive bolagsstyrelse med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering i hyresavtalen i syfte att främja resurshushållning och miljömedvetenhet?

Angående förslag till successiv implementering av hyresmodellen: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?

Angående strategiska kostnadstäckningsmodeller: Vilka generella konsekvenser ser er nämnd respektive bolagsstyrelse, ur ett verksamhetsperspektiv, med att flytta ansvaret för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter från det gemensamma riskpåslaget till särskilda budgetanslag?

Angående avtalstider och underhållsansvar: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?

Övrigt: Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner VD:s förslag till remissyttrande.
2. Styrelsen överlämnar remissyttrandet till Tekniska nämnden.

Expedieras
Tekniska nämnden

§ 60

DJ 2024/0019

Värdering av Embla 10

Ärende

I ärendet redovisas två oberoende värderingar av fastigheten Embla 10.

Styrelsens beslut

Styrelsen uppdrar åt VD att genomföra en förnyad försäljning av fastigheten Embla 10 på den öppna marknaden.

_____

§ 61

DJ 2025/0023

Lägesrapportering om pågående ärenden i Djursholms AB

Ärende

I detta ärende lämnas en återrapportering om utvecklingen i pågående ärenden som ännu inte färdigställts för beslut. Lägesrapporten omfattar följande ärenden:

- Ranängens båtägareförening
- Försäljning del av Stocksund 2:304, gamla bilverkstan
- Eways i konkurs
- Ekeby gård, arrende

En skriftlig återrapportering framgår av bilagd rapport.

Jäv

Kristin Eriksson (C) anmäler jäv och lämnar sammanträdeslokalen för den del av ärendet som rör försäljning del av Stocksund 2:304, gamla bilverkstan.

Styrelsens beslut

Styrelsen har tagit del av informationen och lägger rapporteringen till handlingarna.

_____

§ 62

VD informerar

VD Johan Castwall informerade styrelsen om Danderyds församlings önskemål om förvärv av mark.

Ytterligare informerade VD Johan Castwall styrelsen om en avvikande tomtgräns och önskemål om markförvärv, samt en förfrågan om förlängt avtal för Golf Center Danderyds driving ranch.

Jäv

Anders Bergstrand (M) anmäler jäv och lämnar sammanträdeslokalen för den del av ärendet som rör Danderyds församlings önskemål om förvärv av mark.

_____

§ 63

DJ 2025/0019

Inkomna skrivelser att anmäla till Djursholms AB

Förteckning "Inkomna skrivelser att anmäla till Djursholms AB 2026-09-18" redovisas för Djursholms AB:s styrelse.

_____

§ 64

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

_____

§ 65

Mötets avslutande

Ordföranden förklarar mötet avslutat.

_____

Signerat av Victoria BASUALDO 2026-09-28 18:12:58
Signerat av Anders Bergstrand 2026-09-28 16:41:14
Signerat av Kristin ERIKSSON 2026-09-28 14:36:52
Signerat av Marit NORDMARK 2026-09-28 09:59:45