

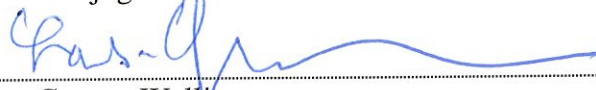


Plats och tid	Ebba Grips rum, Djursholms slott, kl. 09.16–11.30
Paragrafer	40–48
Beslutande	Torsten Sjögren (M), ordförande Gunnar Liljegren (KD), vice ordförande Kristin Eriksson (C) Maria Mandahl (C) Lars-Gunnar Wallin (L) Karl Stenqvist (S) Ulla Hurtig Nielsen (M), tjänstgörande ersättare
Tjänstemän/Övriga	Dag Björklund, vd Anna Ingemarsdotter, nämndsekreterare
Utses att justera	Lars-Gunnar Wallin
Justeringens plats och tid	Djursholms slott, tisdagen den 20 december 2022 kl 09.00
Sekreterare	 Anna Ingemarsdotter
Ordförande	 Torsten Sjögren
Justerande	 Lars-Gunnar Wallin

Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Summering avseende vidare uppdrag om försäljning av Snödroppen 8, Svitiod 40 m fl.....	3
Information om förslag till arrendeavtal för båtclubbar	4
Försäljning av fastigheterna Yrkesläraren 1 och Berget 3	5
Budget 2023	6
Paviljong på Enebybergs gård.....	8
VD informerar	9
Sammanträdesdagar våren 2023	10
Adjungering av tillträdande ordförande	11
Övriga frågor	12

§ 40

Summering avseende vidare uppdrag om försäljning av Snödroppen 8, Svitiod 40 m fl

Verkställande direktör Dag Björklund informerar om vidare uppdrag om försäljning av Snödroppen 8, Svitiod 40 med flera utifrån ägardirektivets krav på positiva resultat.

§ 41

DJ 2022/0043

Information om förslag till arrendeavtal för båtclubbar

Ärende

Kommunstyrelsen gav den 23 november 2020 (§ 160) i uppdrag till kommunledningskontoret att göra en översyn av arrendeavtalen med båtclubbarna i Danderyds kommun. För ett antal båtclubbar går de nuvarande arrendeavtalen ut vid årsskiftet 2024-2025.

Baserat på översynen tog kommunledningskontoret fram förslag till principer för arrende och beräkning av arrendeavgift och för upplåtelse av pontoner och beräkning av ersättning för upplåtelsen.

Efter remiss till båtclubbarna och tekniska nämnden föreslår nu kommunledningskontoret att alla pontoner som ägs av kommunen säljs till marknadspris till respektive båtclubb och att båtclubbarna tecknar nya arrendeavtal avseende mark och vatten med kommunstyrelsen eller Djursholms AB som markägare.

Kommunledningskontoret föreslår även att arrendet ska vara 900 kr/båtplats vilket är likvärdig nivå som grannkommunerna.

Verkställande direktörens förslag till beslut

Styrelsen noterar informationen.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen noterar informationen.
2. Styrelsen ber tekniska nämnden om inbjudan till kommande båtråd.

Expedieras
Tekniska nämnden

§ 42

DJ 2022/0039

Försäljning av fastigheterna Yrkesläraren 1 och Berget 3

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2022 (§ 205) om förvärv av fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) och Berget 3 (Kyrkskolan) från Djursholms AB.

Båda fastigheterna står inför större ombyggnadsåtgärder varför det är av vikt att överlåtelseerna kan ske så att kostnadsansvaret och byggherreansvaret för planerade investeringar övergår från bolaget till kommunen innan projekten påbörjas.

Yrkesläraren 1 har inför överlåtelsen värderats till cirka 31 miljoner kronor och Berget 3 har värderats till cirka 60 miljoner kronor. Slutlig köpeskillning sätts efter att ny värdering erhållits.

För Djursholms AB innebär överlåtelsen realisationsvinst motsvarande köpeskillingen minus det bokförda värdet och eventuella kostnader för transaktionen. Reavinsten kan lämpligen användas för att amortera befintliga lån. Efter att bolagets lån amorterats blir bolaget i princip skuldfritt.

Verkställande direktörens förslag till beslut

Styrelsen beslutar att sälja fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) respektive Berget 3 (Kyrkskolan) till Danderyds kommun för den summa som fastställs efter uppdaterade externa värderingar.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att sälja fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) respektive Berget 3 (Kyrkskolan) till Danderyds kommun för den summa som fastställs efter uppdaterade externa värderingar.

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 43

DJ 2022/0042

Budget 2023

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2022 (§ 205) om förvärv av fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) och Berget 3 (Kyrkskolan) från kommunens helägda bolag Djursholms AB. Överlåtelsen till marknadsvärde innebär att Djursholms AB:s omsättning minskas drastiskt och att bolaget kan amortera sina skulder. Resultatmässigt innebär det för 2023 i princip ingen större förändring då bolaget fortsatt kommer att gå med en mindre förlust.

I budgeten föreslås att fastigheten Snödroppen 8 säljs till kommunen till marknadsvärde.

Ett antal objekt har tidigare identifierats att långsiktigt bidra negativt till bolagets resultat. Strukturella åtgärder behövs såsom försäljning, nedskrivning eller kostnadstäckande hyresavtal. De strukturella utmaningarna på objektsnivå kvarstår även efter att skolfastigheterna har sålts och bolagets lån amorterats.

Vakanserna väntas bli något lägre under 2023.

Minskning av rörelsens kostnader med anledning av försäljning av skolorna har skett med viss försiktighet. Fokus på att effektivisering fortsätter under 2023. I övrigt följer budgeten på objektsnivå samma inriktning som tidigare.

Verkställande direktörens förslag till beslut

1. Styrelsen antar förslag till budget inklusive en försäljning av fastigheten Snödroppen 8 till Danderyds kommun.
2. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att senast i samband med första tertialbokslutet 2023 redovisa operativa och strukturella åtgärder för att långsiktigt säkra ett positivt resultat med beaktande av tidigare uppdrag om att undersöka avyttring av objekt med underskott.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen antar förslag till budget inklusive en försäljning av fastigheten Snödroppen 8 till Danderyds kommun.
2. Styrelsen antar förslag till investeringsbudget med ändring att åtgärd avseende rötskada på Berga gård uppgår till 1,5 miljoner kronor.
3. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att senast i samband med första tertialbokslutet 2023 redovisa operativa och strukturella åtgärder för att långsiktigt säkra ett positivt resultat med beaktande



av tidigare uppdrag om att undersöka avyttring av objekt med underskott.

Expedieras
Kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 44

Paviljong på Enebybergs gård**Ärende**

Verkställande direktör Dag Björklund informerar om avtal mellan Enebybergs gårds förening och kultur- och fritidsnämnden avseende lokaler i Träffpunkt Enebyberg och Enebybergs gård.

Styrelsens beslut

Styrelsen uppdrar åt ordförande och verkställande direktör att biträda det samarbetsavtal mellan Triften AB och Enebybergs gårds förening som kultur- och fritidsnämnden godkände den 13 december 2022.

§ 45

VD informerar

Verkställande direktör Dag Björklund informerar om:

- pågående diskussioner med Triften AB avseende hyresavtalet på Enebybergs gård,
- planuppdrag för Grotte 1, 2, 7 och Djursholm 2:70, 2:71,
- Gula villan,
- arrende för Café Ekudden.

§ 46

Sammanträdesdagar våren 2023

Ärende

Styrelsen beslutar om sammanträdesdagar för våren 2023.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar sammanträda följande dagar under våren 2023:

- Onsdag 22 februari kl 09.00-11.30
- Måndag 27 mars kl 09.00-11.30
- Tisdag 16 maj kl 16.00-18.30

§ 47

Adjungering av tillträdande ordförande

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2022 (§ 189) att utse Maarit Nordmark (L) till ordförande i bolagets styrelse från och med ordinarie bolagstämma 2023 fram till ordinarie bolagstämma 2025. Styrelsen beslutar adjungera Maarit Nordmark med närvarorätt fram till ordinarie bolagstämma 2023.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar adjungera tillträdande styrelseordförande Maarit Nordmark (L) med närvarorätt fram till ordinarie bolagstämma 2023.

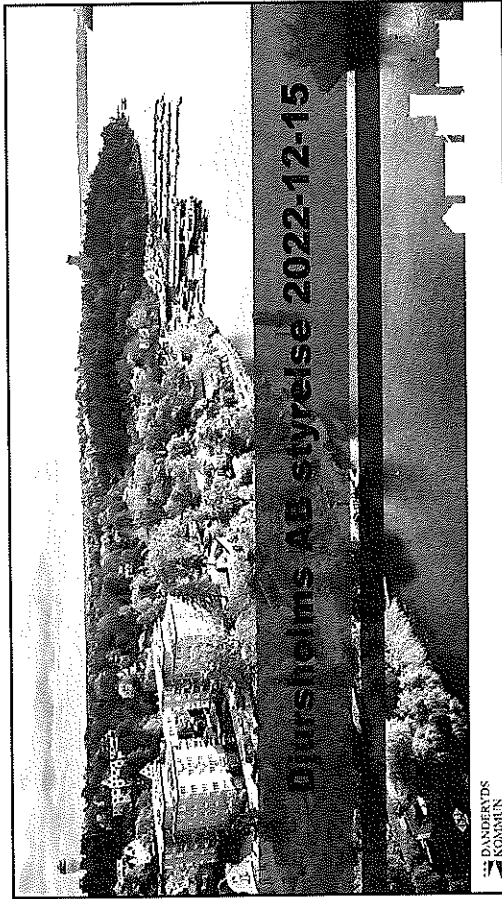
Expedieras
Maarit Nordmark



§ 48

Övriga frågor

1. Tillgång till parkeringsplatser för besökare till slottet behöver lösas.
2. Vakanslista ska presenteras vid varje sammanträde.
3. Balanslista med status på utestående ärenden ska presenteras vid varje sammanträde.
4. Åtterrapporering av uppdrag gällande utredning vissa fastighetstyper (KS 2021/0433) ska presenteras vid kommande sammanträde.
5. Avskrivningskostnader för Embla 10, Svitiod 40 och Danarö 6 ska presenteras vid kommande sammanträde.
6. Lista över bolagets fastighetsinnehav ska presenteras vid kommande sammanträde.



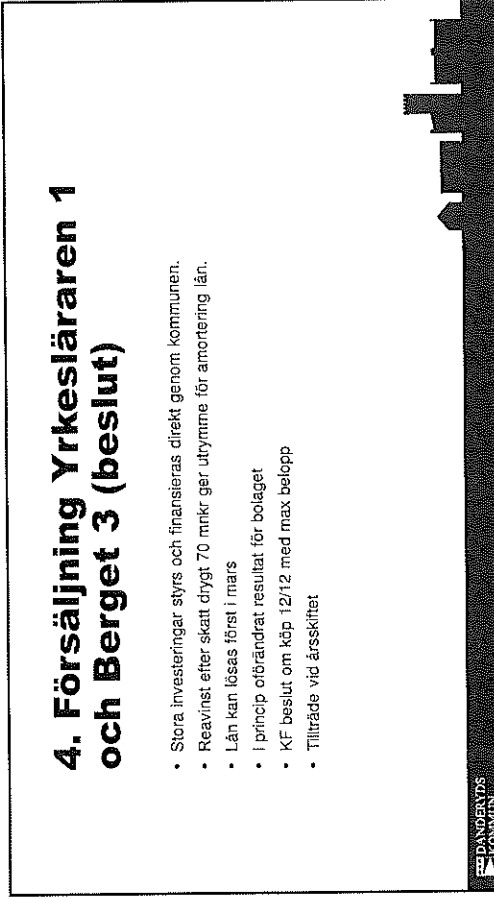
1

3. Arrendeavtal båtclubbar (info)

- Ärende på remiss till klubbarna till 31 januari
- Direktupplåtelse av arrende från Djursholms AB
- Överlåtelse av pontoner från kommun till klubbar
- Ny prissättning
- Miljöansvar ej reglerat i avtal – tillsyn enligt miljöbalken, ink ansvarsutredning

DANDERVIDS
KOMMUN

2



3

4. Försäljning Yrkeslärares 1 och Berget 3 (beslut)

- Stora investeringar styrs och finansieras direkt genom kommunen.
- Reavinet efter skatt drygt 70 mkr ger utrymme för amortering lån.
- Lån kan lösas först i mars
- I princip oibrändrat resultat för bolaget
- KF beslut om köp 12/12 med max belopp
- Tillträde vid årsskiftet

DANDERVIDS
KOMMUN

5. Budget 2023 (beslut)

- Utan skofastigheterna
- Lån lösta i mars
- Behöver kompletteras med handlingsplan för objekt med underskott
- Försäljning av Snödroppen 8 föreslås, ärende planeras till KSFX 23 januari

DANDERVIDS
KOMMUN

4

BT JLN

6. Analys inför ev. avyttring enligt uppdrag och direktiv (info)

- Uppdrag finns att utreda förutsättningarna att ägärdala/avyttra bostadsfastigheterna Svittod 40, Embla 10 samt kulturfastigheterna Enebybergs gården och Bergs gård.
- Operativa sidor att sälja Strödroppen 8 till kommunen. Start PM Östra Enebyberg torg till KS i februari. Marknvisning när detaljplan klar (inom 5 år?)
- Ägardirektiv tre-års strategi för att vända/avveckla objekt med negativt resultat
- Förslag till åtgärder under första kvartalet

Uppdrag från KS november 2022 om att utreda särskilda fastighetskategorier, även inom DJAB

- o bedöms ha betydande kulturhistoriska värden som inte används av kommunens kärnverksamheter.
- o föreslås avyttras och/eller exploateras.
- o saknar uppenbar ändamålsenlighet eller efterfrågan från hyresgäst.
- o inte förväntas aktivt eller hyrs ut markant under självkostnadshyra/ marknadshyra.
- o inte kan kopplas till kommunens bostadsförordningsansvar.
- o är av temporär art.

Uthyrningsläget – vakanser Revideras för budget

Fastighet	Användning	Hyrtidig Area kvm	Total möjlig hyra tkr	Hyrtidig hyra tkr	Vakansgrad hyra %
Hunding 8	Kontor	263	580	54	9 %
Grotte 2	Bostad	72	370	78	21 %
Svittod 40	Bostad	51	270	55	20 %

7. Enebybergs gård (info)

- Förhandling för bostadsfastigheter i flyglar klar med trappstegsvis ökning till ca 1 400 kr/kvm från nuvarande ca 1 250 kr/kvm. Ej fortsatt kvar i hyran.
- Endast frivillig avflyttning kan leda till tom lägenhet inom överskådlig tid.
- Måten planeras med Hyresgästen för att gå igenom gränsdragningslistan, parkeringen och ett nytt besök med Anticimex.
- Bolaget bedöms inte kunna behålla objektet givet ägardirektiv och bokfört värde.

Ägardirektiv, utdrag förslag

”Stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar.
Äga och förvalta bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.”

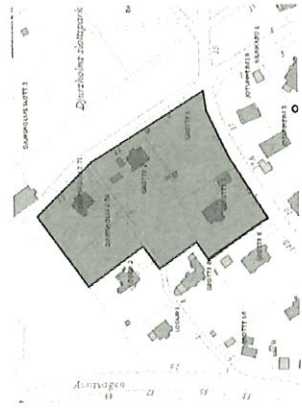
- Samverkan inom kommunkoncernen
- Positivt resultat över tre år i bolaget
- För objekt som inte bedöms ge positivt resultat inom tre år upprättas strategisk plan
- Om försäljning sker det till kommunen

Beslut i KS 2022-10-03 resp. KF 2022 2022-10-17

8. Gula villan (info)

Arbetena är igång och beräknas vara färdigställda kvartal 2, 2023.

9. Detaljplan Grotte (info)



Planuppdrag omfattar Grotte 1, 2, 7 och Djursholm 2:70 och 2:71. Inte självklart att planläggning för fler tomter är möjlig av kulturhistoriska skäl.
Finns skäl för fortsatt planarbete?
Föreslagna av Grotte 1 torde kräva en planändring.

10. Arrende café Ekudden (info)

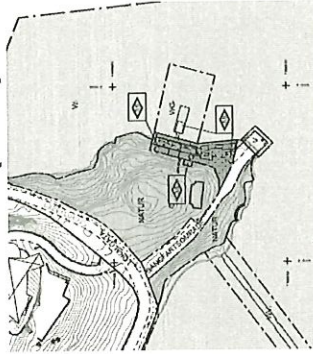
Nuvarande hyresavtal med kommunen omförhandlas nu.

Begränsad ekonomisk bärkraft i uppskattad verksamhet

Delas upp i hyresavtal för byggnad (kommunen) och arrende för ponton (DJAB)
Nuvarande hyra 40 000 kr/år föreslås delas lika mellan upplåtelsema

Ärende bereds för godkännande eller info i KS, KSAU eller KSFX i februari.

Motsvarande för arrendeavtal i DJAB under kvartal 1.



11. Paviljong på Enebybergs gård (info & beslut)

- Kultur- och fritidsnämnden har den 13/12 antagit förslag till avtal mellan Tritten och Enebybergs Gårds förening enligt hyresavtalet. Skall biträdas av KFN och DJAB.
- Förslag att uppdraga åt ordförande och VD att signera avtalet för DJAB:s räkning.
- Paviljonger avlägsnas troligen i mars.
- Vi undersöker om p-platser istället?

Handwritten signature in blue ink.