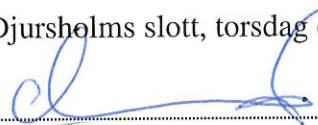
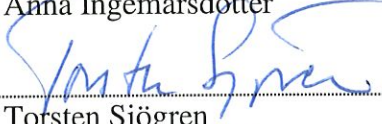



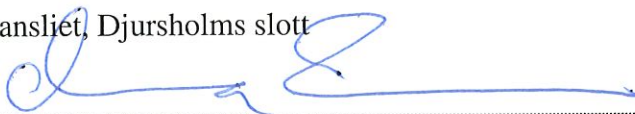


Sammanträdesdatum
2022-04-07

Plats och tid	Banérsalen, Djursholms slott, kl. 09.00–11.30
Paragrafer	10–18
Beslutande	Torsten Sjögren (M), ordförande Gunnar Liljegren (KD), vice ordförande Ulla Hurtig Nielsen (M), tjänstgörande ersättare Kristin Eriksson (C) Maria Mandahl (C) Lars-Gunnar Wallin (L) Karl Stenqvist (S)
Tjänstemän/Övriga	Björn Wallgren, tf vd Anna Ingemarsdotter, nämndsekreterare Richard Moëll Vahul, revisor PwC, § 10 Alexander McGuire, revisor PwC, § 10
Utses att justera	Ulla Hurtig Nielsen
Justeringens plats och tid	Djursholms slott, torsdag den 7 april 2022 kl. 18.15
Sekreterare	 Anna Ingemarsdotter
Ordförande	 Torsten Sjögren
Justerande	 Ulla Hurtig Nielsen

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd/styrelse	Djursholms AB		
Sammanträdesdatum	2022-04-07		
Datum då anslaget sätts upp	2022-04-07	Datum då anslaget tas ned	2022-04-30
Protokollets förvaringsplats	Kansliet, Djursholms slott		
Underskrift	 Anna Ingemarsdotter		



Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Information om komponentavskrivningar i Djursholms AB	3
Fastställa Årsredovisningen för 2021	4
Resultatrapport mars 2022	5
Försäljning av ytterligare fastigheter på Utgårdavägen	6
Information om kommunstyrelsens beslut att utredningen om bolagets fastigheter ska vara färdig till 31 december i stället för 25 april i år	7
Information angående hyresförhandlingar och tvist i hyresnämnden	8
Information om planändring för Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71	9
Redovisning av Djursholms AB:s fastigheter och status på uthyrning.....	10
Övriga frågor.....	11

§ 10

DJ 2022/0019

Information om komponentavskrivningar i Djursholms AB

Ärende

Tf vd Björn Wallgren informerar om komponentavskrivningar, med särskild inriktning på kulturfastigheterna Enebybergs gård (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178) samt bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40.

Revisorerna Richard Moëll Vahul och Alexander McGuire föredrar revisionsberättelsen för bolaget.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen lägger informationen till handlingarna.
2. Styrelsen uppdrar åt tf vd Björn Wallgren att utreda avskrivningsprinciper för fastigheterna Enebybergs gård (Gården 1), Berga gård (Danderyd 2:178), Embla 10 och Svitiod 40. I utredningen ska framgå om mark och byggnad kan skrivas av som separata objekt. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2022.

§ 11

DJ 2022/0015

Fastställa Årsredovisningen för 2021

Ärende

Årets resultat efter finansiella poster är ett överskott om 17,9 miljoner kronor och förklaras av försäljningen av två tomter på Utgårdavägen, vilket genererade en reavinst på 25,6 miljoner kronor. Överskottet från tomtförsäljningen motverkas av den nedskrivning om 5,5 miljoner kronor av Enebybergs gård som skett. Som underlag till nedskrivningen ligger Svefas värdeutlåtande per 2021-12-31.

Årets resultat efter skatt är ett överskott om 19,1 miljoner kronor att jämföras med ett underskott om 5,3 miljoner kronor år 2020. Förklaringen ligger i att försäljningen av villatomterna ska tas upp till beskattning det år som köpeavtalen tecknas, vilket var 2020, medan intäkterna ska resultatföras vid tillträde, vilket var 2021. Det skattemässiga resultatet år 2021 är ett underskott, vilket innebär en uppskjuten skattefordran. Tillsammans med förändringen av den temporära skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar medför detta en resultatförbättring med 1,2 miljoner kronor.

I årets investeringsbudget fanns 7,2 miljoner kronor avsatt för olika renoveringar och ombyggnationer. Utfallet blev totalt 7,3 miljoner kronor, det vill säga en negativ budgetavvikelse om 0,1 miljoner kronor eller två procent. Flera projekt har blivit mer omfattande än budgeterat medan andra har skjutits på framtiden. Därutöver har det tillkommit oförutsedda åtgärder som måste vidtagas, såsom en tillgänglighetsramp och en fuktskada i musiksalen på Enebyskolan samt en ny utrymningstrapp på Kyrkskolan till en sammanlagd summa om 1,2 miljoner kronor.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten på 39,6 miljoner kronor överförs i ny räkning.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner årsredovisning 2021 för Djursholms AB och överlämnar årsredovisningen till Danderyds kommun.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner årsredovisning 2021 för Djursholms AB och överlämnar årsredovisningen till Danderyds kommun.

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 12

DJ 2022/0016

Resultatrapport mars 2022

Ärende

För helåret 2022 är prognosen en omsättning om cirka 19 miljoner kronor med ett negativt rörelseresultat på omkring 1,0 miljoner kronor. Det är en skillnad på 18,9 miljoner kronor jämfört med årets resultat efter finansiella poster föregående år som var 17,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på försäljning av två tomter på Utgårdavägen, vilket genererade en reavinst om 25,6 miljoner kronor samt nedskrivning av Enebybergs gård om 5,5 miljoner kronor. Samtidigt som hyresintäkterna förväntas bli cirka 1 miljoner kronor högre än föregående år.

Prognosen för resultatet före skatt är minus 1,4 miljoner kronor.

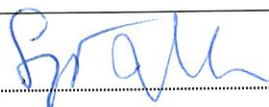
För år 2022 prognostiserar verkställande direktör att *rörelseintäkter* uppgår till 19 miljoner kronor, *rörelsekostnader* uppgår till 20 miljoner kronor och *finansiella poster* uppgår till 0,4 miljoner kronor.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen noterar informationen och lägger resultatrapporten till handlingarna.

Styrelsens beslut

1. Styrelsen noterar informationen och lägger resultatrapporten till handlingarna.
2. Styrelsen beslutar att väsentliga händelser rörande fastighetsbeståndet ska finnas med i resultatrapporterna och att muntlig information om dessa ska lämnas vid styrelsens sammanträden.





§ 13

Försäljning av ytterligare fastigheter på Utgårdavägen

Styrelsen diskuterar försäljning av ytterligare fastigheter på Utgårdavägen.

§ 14

Information om kommunstyrelsens beslut att utredningen om bolagets fastigheter ska vara färdig till 31 december i stället för 25 april i år

Ärende

Tf vd Björn Wallgren informerar om kommunstyrelsens beslut att ändra återrapporteringsdatum för utredningen om bolagets fastigheter. Utredningen ska presenteras senast den 31 december 2022.

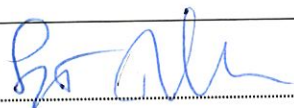
Beslut

Styrelsen uppdrar till ordförande Torsten Sjögren att ta fram en skrivelse till kommunstyrelsen om de nya förhållanden som har framkommit vid dagens sammanträde. Skrivelsen ska presenteras för styrelsen den 25 maj 2022.

§ 15

Information angående hyresförhandlingar och tvist i hyresnämnden

Tf vd Björn Wallgren informerar om hyresförhandlingar och tvist i
hyresnämnden.





§ 16

DJ 2019/0064

**Information om planändring för Grotte 1 och 2 samt
Djursholm 2:70 och 2:71**

Tf vd Björn Wallgren informerar om planändring för Grotte 1 och 2 samt
Djursholm 2:70 och 2:71.



§ 17

DJ 2022/0021

Redovisning av Djursholms AB:s fastigheter och status på uthyrning

Ärende

För styrelsens kännedom redovisas bolagets fastighetsinnehav, inklusive uthyrningsstatus.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att uthyrning av tre tomma lägenheter inom fastigheten Embla 10 skall pausas i avvaktan på besked om behov finns att upplåta boende åt ukrainska flyktingar. Nytt beslut fattas vid nästa sammanträde.



§ 18

Övriga frågor

1. Styrelsen noterar att styrelsens sammansättning behöver korrigeras hos Bolagsverket.
2. Styrelsen ger i uppdrag till ordförande Torsten Sjögren att meddela tillstånd för hyresgäst på parkeringsplats i Framnäsvisken¹ att installera laddstolpe. Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation, drift och underhåll samt återställande av marken efter borttagande av stolpen. Hyresgästen ska betala för elförbrukningen.
3. Styrelsen ger i uppdrag till ordförande Torsten Sjögren att utreda om ledamot som är frånvarande vid varje sammanträde kan sitta kvar i styrelsen. Uppdraget redovisas vid sammanträdet den 25 maj 2022.
4. Ordförande Torsten Sjögren informerar styrelsen att många frågor inkommer angående Enebybergs gård. Ett öppet brev till Enebybergs gårds förening bifogas protokollet.
5. Styrelsen ger i uppdrag till tf vd Björn Wallgren att meddela ägaren till fastigheten Ysäter 55 om att staket som har byggts på bolagets mark måste avlägsnas.

¹ Plats upplåten enligt § 7 i köpeavtal gällande fastigheterna Djursholm 2:320 och 2:413 av den 10 juni 1998.

Öppet brev till Enebybergs gårds förening!

Det har framförts till mig en begäran om att få klarlagt hur det gick till när Enebybergs gård renoverades och föreningen gick miste sin lokal på vinden. Gården var i mycket dåligt skick och styrelsen i Djursholms AB under ledning av Olle Reichenberg gjorde en mycket noggrann analys och planering hur en restaurering skulle gå till. Arbetet både hjälptes och försvårades av krav från olika myndigheter. Bland annat ställdes krav på en mycket omfattande ventilationsanläggning som idag upptar en stor del av gårdens vindsvåning.

Under renoveringen erbjöds EGF ett klassrum i närliggande förskolan för ert material och era sammanträden. Efter det att renoveringen var klar ordnade undertecknad så att ni fick tillgång till en byggbarack i väntan på en permanent lösning. Idag finns en önskan från Djursholms ABs sida att avveckla denna för bolaget dyra lösning.

När renoveringen var färdig vintern 2021 annonserade styrelse i Djursholms AB ut arrendet på Enebybergs gård. Vi fick in fyra seriösa anbud. VD David Grind och undertecknad genomförde ett antal möten med de fyra anbudsgivarna. Ett anbud förkastades och en anbudsgivare drog sig ur. Kvarstod gjorde två goda anbud från två mycket bra anbudsgivare. Vi inbjöd då Enebybergs gårds förenings ordförande med bisittare att vara med på våra möten med de båda anbudsgivarna. Det var mycket givande möten. Då anbuden var ekonomiskt ganska lika vägde sedan önskemålen från gårdsföreningen tungt när vi valde Triften AB som arrendatorer av Enebybergs gård.

Efter detta skrevs ett hyresavtal där Enebybergs gårds förenings tillgång till gården säkrades genom att ett villkor fördes in i avtal där det står att "Triften AB och Enebybergs hembyggdförening ska i samförstånd upprätta ett samarbetsavtal". Upprättandet av detta avtal försenades sedan av EGF pga ordförandebyte och har trots påpekanden från kommunens fastighetskontor, som administrerar Djursholms ABs dagliga verksamhet, samt undertecknad ännu inte kommit till stånd.

Från Djursholms ABs sida sett är detta förstås djupt olyckligt då EGFs verksamhet var tänk och ska vara en viktig del i en livaktig Enebybergs gård.

Danderyd 2022-04-07



Torsten Sjögren