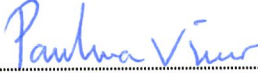




Plats och tid	Ebba Grip + Digitalt via Teams, kl. 09.00–11.00
Paragrafer	§ 27–35
Beslutande	Torsten Sjögren (M), ordförande Hanna Bocander (M) Kristin Eriksson (C) Maria Mandahl (C) Lars-Gunnar Wallin (L) Karl Stenqvist (S)
Övriga	Dag Björklund, Tf. Plan-och exploateringschef, § 29
Utses att justera	Maria Mandahl
Justeringens plats och tid	Mörby centrum torsdagen den 14 oktober
Sekreterare	 Paulina Viker
Ordförande	 Torsten Sjögren
Justerande	 Maria Mandahl

Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Delårsrapport per augusti 2021	3
Renovering av lägenhet i Villa Grotte 2 (Gula villan).....	5
Remiss, YSÄTER 55 (SKÄRSNÄSVÄGEN 8) Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	6
Information om planeringsförutsättningar inklusive låneram inför 2022	8
Information om förslag till arbetsordning och VD-instruktion för 2022	9
Information om hyresnämndsförhandling angående flyglarna i Enebybergs Gård	10
Övrig punkt - Enebybergs gård.....	11
Övrig punkt - Förvaltningsavtalet mellan kommun och DJAB	12
Övrig punkt - Förfrågan om att förlänga arrendeavtalet mellan DJAB och Golfcenter i Danderyd AB	13

§ 27

DJ 2021/0037

Delårsrapport per augusti 2021

Ärende

En delårsrapport bestående av ett delårsbokslut per den 31 augusti samt drift- och investeringsredovisning för per perioden januari-augusti har tagits fram.

Utfall

Bolagets verksamhet för årets åtta första månader visar ett positivt resultat efter finansiella poster om 12,5 miljoner kronor och förklaras av försäljningen av en tomt på Utgårdavägen, vilket genererade en reavinst på 13,4 miljoner kronor. Rensat för tomtförsäljningen redovisar bolaget istället ett negativt resultat efter finansiella poster om 0,9 miljoner kronor för delåret.

Prognos

Helårsprognosen visar ett positivt resultat efter finansiella poster på cirka 10,9 miljoner kronor. Försäljning av ytterligare en tomt på Utgårdavägen resultatförs i september efter tillträde av fastigheten och bidrar med ytterligare 12,1 miljoner i överskott men samtidigt prognostiseras en nedskrivning av Enebybergs gård på cirka 13,0 miljoner kronor. Storleken på nedskrivningen är mycket osäker men är den bästa gissningen i dagsläget och utredning pågår fortsatt.

Årets driftbudget innehåller varken försäljningsintäkter eller nedskrivningskostnader och visar ett överskott efter finansiella poster på 0,5 miljoner kronor. Rensar man prognosen för försäljningsintäkter respektive nedskrivningskostnader beräknas resultatet efter finansiella poster uppgå till ett underskott på 1,7 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse mot budget med 2,2 miljoner kronor. Den främsta förklaringsposten är avskrivningarna som är budgeterade till 6,0 miljoner kronor medan prognosen visar 7,3 miljoner kronor, vilket är en följd av den stora investeringsvolymen under 2020. Största investeringen gjordes i Enebybergs gård där upprustningen uppgick till 26,5 miljoner kronor, vilket har medfört att årets avskrivningar har ökat med cirka 1,3 miljoner kronor. Därutöver beräknas kostnadsposterna för el, tillsyn och skötsel samt fastighetsskatt öka med cirka 0,3 miljoner kronor vardera jämfört med budget.

Investeringar

Årets investeringsbudget uppgår till 7,5 miljoner kronor och prognosen visar en negativ budgetavvikelse om 2,3 miljoner kronor. Främsta orsaken är en fuktskada i Enebyskolan som beräknas kosta 1,5 miljoner kronor och

som inte var budgeterad. Därutöver kan nämnas ombyggnationen av Kyrkskolans annex där två rum görs om till klassrum. Ombyggnationen var budgeterad till 0,8 miljoner kronor men beräknas nu kosta 1,5 miljoner kronor efter att oförutsedda utgifter tillkommit. Vissa budgeterade projekt som inte är akuta har skjutits fram ett år. Investeringsutgifterna under årets första åtta månader uppgår till 3,0 miljoner kronor.

Prognostiserat resultat efter skatt

Givet att prognoserna för drift och investeringar står sig beräknas *Resultat* efter skatt bli ett överskott om 12,7 miljoner kronor. Skatten beräknas dels på årets förväntade skattemässiga resultat, dels på den uppskattade temporära skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar. Netto beräknas detta innebära en positiv resultatpåverkan om 1,9 miljoner kronor.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner delårsrapporten för 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

DJAB:s beslut

Styrelsen godkänner delårsrapporten för 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 28

DJ 2021/0038

Renovering av lägenhet i Villa Grotte 2 (Gula villan)

Ärende

VD har bett om en analys från tekniska kontoret i Danderyds kommun. Här är deras rekommendation.

Tekniska kontorets rekommendation är att lägenheten renoveras utifrån standardalternativet och hyrs ut på korttid till ungdomar.

Skälen till detta är att det inte är säkert att hyresintäkterna kan höjas enligt framtagen prognos vilket innebär att intäktsskillnaden mellan alternativen kommer att överstiga 170 000 kronor.

Bolaget behåller rådigheten över lägenheten och kan vara flexibla om andra behov uppstår.

Enkelt att hyra ut, stor efterfrågan.

Standardalternativet är godtagbart utifrån acceptabelt skick för hyreslägenheter.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen beslutar att renovera lägenheten utifrån standardalternativet och hyr ut på korttid till ungdomar.

DJAB:s beslut

Styrelsen beslutar att renovera lägenheten utifrån standardalternativet och hyr ut på korttid till ungdomar. VD förser styrelsen med kompletterande material som redovisar kostnaden för grundisoleringen på 1 miljon kronor.

§ 29

DJ 2020/0046

Remiss, YSÄTER 55 (SKÄRSNÄSVÄGEN 8) Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärende

Djursholms AB har tidigare fått ett bygglov på remiss från miljö- och stadsbyggnadskontoret. Fastighetsägaren till Ysäter 55 har sökt bygglov för ett badhus samt brygga. Detaljplanen medger att byggnadsnämnden kan ge bygglov för badhus eller brygga.

Styrelsen beslutade 2020-12-16 §36 att avstyrka bygglovet i enlighet med förslaget.

Fastighetsägaren har nu upprättat ett nytt förslag med en mindre byggnad som bättre anpassar sig till miljön. Förslaget är inte remitterat i en formell remiss utan sökanden vill höra Djursholms AB synpunkter.

Förslaget är planenligt och ligger i anslutning till ett äldre bryggfundament. Badhuset är hälften så stor som tidigare förslag. VD anser att förslaget nu är godtagbart och att sökanden kan gå vidare med föreslagen bebyggelse.

Badhuset är placerat inom Djursholms AB:s fastighet Djurholm 2:413 som mest består av vatten. Även om bygglov medges måste bolaget ge sitt godkännande som markägare, som inte ligger inom ramen för bygglovsgivningen. Bolaget har möjlighet att upplåta marken med arrende, nyttjanderätt eller annan civilrättslig överenskommelse.

VD:s förslag till beslut

1. Styrelsen tillstyrker föreslagen bebyggelse.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram och skriva under nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren till Ysäter 55 för ianspråktagandet av bolagets vattenområde

Yrkanden

Kristin Eriksson (C) yrkar, med instämmande av Karl Stenqvist (S) och Maria Mandahl (C), avslag på VD:s förslag till beslut.

Ordförande Torsten Sjögren yrkar (M), med instämmande av Lars-Gunnar Wallin (L), bifall till VD:s förslag till beslut samt att VD ska verka för ett engångsbelopp för ianspråktagande av bolagets vattenområde om flera hundra tusen kronor.

Beslutsgång

Ordförande Torsten Sjögren (M) ställer proposition på eget yrkande mot Kristin Erikssons (C) yrkande och finner att styrelsen bifaller det egna yrkandet. Votering begärs och verkställs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till ordförande Torsten Sjögrens (M) yrkande och NEJ för bifall till Kristin Erikssons (C) avslagsyrkande.

Följande JA-röster avges: Torsten Sjögren (M) och Lars-Gunnar Wallin (L).
Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Maria Mandahl (C) och Karl Stenqvist (S)
Hanna Bocander (M) avstår från att rösta.

Ordförande Torsten Sjögren (M) finner att styrelsen bifallit Kristin Erikssons (C) yrkande med tre NEJ-röster mot två JA-röster. En ledamot avstår från att rösta.

DJAB:s beslut

Styrelsen avstyrker föreslagen bebyggelse och beslutar att inte ge VD i uppdrag att ta fram och skriva under nyttjanderättsavtal.

Expedieras
Kommunstyrelsen

§ 30

DJ 2021/0039

Information om planeringsförutsättningar inklusive låneram inför 2022

Ärende

Planeringsförutsättningar för budget 2022 och plan 2023–2024 ska ge styrelsen i Djursholms AB en inblick i hur den framtida ekonomi kan se ut i bolaget.

För år 2022 beräknas det bli ett negativt rörelseresultat om 1,3 miljoner kronor och ett negativt resultat efter finansiella poster om 2,0 miljoner kronor.

Bolaget har utnyttjat den kommunala borgen på 75 miljoner kronor och har således inga möjligheter att låna mer. I september månad är checkräkningskrediten negativ om cirka 10 miljoner kronor. De kommande ägardirektiven stipulerar att bolaget får ha maximalt 100 procent av bolagets nettoomsättning. Vilket gör att bolaget har cirka 8 miljoner kronor kvar att utnyttja av checkräkningskrediten som maximalt får vara cirka 18 miljoner kronor.

Det positiva kassaflödet från resultatet och avskrivningarna blir omkring 6 miljoner kronor. Det negativa kassaflödet från investeringarna blir omkring 7 till 10 miljoner kronor. Vilket innebär att ett lånebehov uppstår på omkring noll (0) miljoner kronor upp till 5 miljoner kronor under 2022.

En av mina främsta uppgifter som VD för Djursholms AB är att öka lönsamheten i bolaget. Bolaget behöver öka resultatet med mer än 2 miljoner kronor och förstärka likviditeten under planperioden. Det effektivaste sätt att åstadkomma detta är att analysera vidare hur bolaget kan öka lönsamheten på de fastighetsobjekt som genererar störst negativt driftnetto.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen noterar informationen och lägger tjänsteutlåtandet till handlingarna.

DJAB:s beslut

Styrelsen noterar informationen och lägger tjänsteutlåtandet till handlingarna.



§ 31

DJ 2021/0040

Information om förslag till arbetsordning och VD-instruktion för 2022

Ärende

VD informerar om förslag till arbetsordning och VD-instruktion för 2022.



§ 32

DJ 2021/0041

Information om hyresnämndsförhandling angående flyglarna i Enebybergs Gård

Ärende

VD informerar om att det pågår en hyresnämndsförhandling angående flyglarna i Enebybergs gård.

§ 33

DJ 2016/0069

Övrig punkt - Enebybergs gård

Ärende

Ordförande föreslår att anordna en invigning av Enebybergs gård lördagen den 20 november.

Ordförandes förslag till beslut

Styrelsen ger ordförande i uppdrag att anordna invigning för Enebybergs gård lördagen den 20 november.

DJAB:s beslut

Styrelsen ger ordförande i uppdrag att anordna invigning för Enebybergs gård lördagen den 20 november.

Deltar inte i beslutet

Hanna Bocander (M) deltar ej i beslutet.



§ 34

DJ 2021/0024

Övrig punkt - Förvaltningsavtalet mellan kommun och DJAB

Ärende

VD informerar om förvaltningsavtalet mellan kommunen och Djursholms AB.



§ 35

DJ 2021/0045

Övrig punkt - Förfrågan om att förlänga arrendeavtalet mellan DJAB och Golfcenter i Danderyd AB

Ärende

Ordförande informerar om att en förfrågan har inkommit, där arrendatorn Golfcenter i Danderyd AB önskar att få förlänga arrendeavtalet.
