

Sammanträdesdatum
2021-11-24

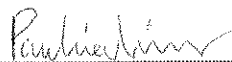
Plats och tid Ebba Grip, kl. 08.56–11.00

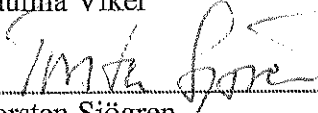
Paragrafer § 36–47

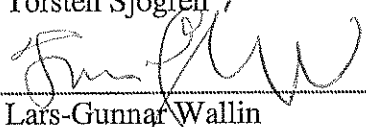
Beslutande Torsten Sjögren (M), ordförande
Gunnar Liljegren (KD), vice ordförande
Ulla Hurtig-Nielsen (M), tjänstgörande ersättare
Kristin Eriksson (C)
Maria Mandahl (C)
Lars-Gunnar Wallin (L)
Karl Stenqvist (S)

Utses att justera Lars-Gunnar Wallin

Justeringens plats och tid Mörby centrum måndagen den 29 november 2021

Sekreterare 
Paulina Viker

Ordförande 
Torsten Sjögren

Justerande 
Lars-Gunnar Wallin

Innehållsförteckning

Ärende	Sida
Styrelsens arbetsordning	3
Styrelsemöten 2022.....	4
Fastställande av låneram 2022	5
Budget 2022	6
Uthyrning av lediga lägenheter i Embla samt bostadsuthyrningsstrategi för bostadsbeståndet	7
Nedskrivning av Enebybergs gård	8
Strategisk plan för vissa fastighetsobjekt.....	9
Parkering vid Enebybergs gård	11
Information om hyresintäkter från Hundinge 8	12
Övrig punkt – Anmälan om jäv.....	13
Övrig punkt – Invigning av Enebybergs gård.....	14
Utse verkställande direktör i Djursholms AB.....	15

§ 36

DJ 2021/0040

Styrelsens arbetsordning

Ärende

VD har tagit fram förslag till arbetsordning och VD-instruktion i Djursholms AB för 2022. Arbetsordningen innehåller tre avsnitt, arbetsordning för styrelsen i Djursholms AB, instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören i Djursholms AB samt instruktion för ekonomisk rapportering. VD informerar även om annan lagstiftning som styrelsen bör förhålla sig till.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen i Djursholms AB fastställer denna arbetsordning för sitt arbete, jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering. Styrelsen beslutar om styrelsemötena enligt kalendarium och årshjul för år 2022 i arbetsordningen.

DJAB:s beslut

Styrelsen avslår VD:s förslag till beslut om ny arbetsordning. Styrelsen begär att snarast få tillgång till revisorernas rapport. Styrelsen noterar att tidpunkter för styrelsemöten behandlas i eget ärende.

§ 37

Styrelsemöten 2022

VD:s förslag till beslut

Styrelsen beslutar om styrelsemötena enligt kalendarium och årshjul för år 2022 i arbetsordningen.

DJAB:s beslut

Styrelsemöten under 2022 äger rum torsdag den 24 februari, onsdag den 25 maj och torsdag den 20 oktober samt torsdag den 15 december.

§ 38

DJ 2021/0051

Fastställande av låneram 2022

Ärende

För att Djursholms AB ska kunna göra affärer med Kommuninvest och affärsbankerna behöver styrelsen besluta om låneram, belopp för nyupplåning och delegation till vd. Med föreliggande ärende fastställer styrelsen för Djursholms AB en låneram som gäller under 2022.

Djursholms AB:s låneram är 75 miljoner kronor och bolaget har en kommunal borgen upp till 75 miljoner kronor. Danderyds kommun är numera medlem i Kommuninvest. För att bolaget ska ha möjlighet att låna via dem behöver kommunen ta ett förnyat beslut om kommunal borgen med rätt beslutsmening.

VD:s förslag till beslut

1. Styrelsen beslutar om en låneram för Djursholms AB på 75 miljoner kronor exklusive bolagets checkräkningskredit.
2. Styrelsen beslutar att vd har rätt att omsätta lån, det vill säga att låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.
3. Styrelsen beslutar att förnya borgensansökan om 75 miljoner kronor till kommunen för att ha möjlighet att låna hos Kommuninvest

DJAB:s beslut

1. Styrelsen beslutar om en låneram för Djursholms AB på 75 miljoner kronor exklusive bolagets checkräkningskredit.
2. Styrelsen beslutar att vd har rätt att omsätta lån, det vill säga att låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.
3. Styrelsen beslutar att förnya borgensansökan om 75 miljoner kronor till kommunen för att ha möjlighet att låna hos Kommuninvest.

§ 39

DJ 2021/0050

Budget 2022

Ärende

För 2022 har ett förslag på budget upprättats.

Driftbudget

Intäkterna beräknas öka med 1,5 miljoner kronor jämfört med 2021 års budget, främst ökar hyresintäkterna för lokaler. Det beror främst på två orsaker. Hyresintäkt från Hunding 8 samt ersättningen till fastighetsnämnden inte sker via mellanskillnad på hyran utan en fast ersättning enligt nytt förvaltningsavtal. Rörelsens kostnader förväntas emellertid öka mer än intäkterna, framför allt för tillsyn och skötsel, förvaltning och avskrivningar. Jämfört med prognosen för 2021 beräknas avskrivningarna bli lägre till följd av kommande nedskrivning av Enebybergs gård. Totalt budgeteras 2022 års resultat efter skatt bli en förlust om 1,4 miljoner kronor.

Investeringsbudget

Efter de senaste årens stora investeringsutgifter har budgeten för 2022 dragits ned till att enbart omfatta de mest prioriterade åtgärderna och uppgår till 3,5 miljoner kronor. Av beloppet avser 1,0 miljoner kronor renoveringen av souterränglägenheten på Banérvägen 11 som skjutits fram från 2021 till 2022. Därutöver budgeteras 1,0 miljoner kronor för renovering av fönster och fasad på Berga gård samt 0,7 miljoner kronor för upprustning av slottets entré och flyglar. För att kunna hantera oförutsedda åtgärder har 0,6 miljoner kronor avsatts i budgeten.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner VD:s förslag till budget för 2022.

DJAB:s beslut

Styrelsen godkänner VD:s förslag till budget för 2022.

Expedieras
Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden



§ 40

DJ 2021/0057

Uthyrning av lediga lägenheter i Embla samt bostadsuthyrningsstrategi för bostadsbeståndet

Ärende

Huset (Embla) är på två våningsplan med totalt fyra lägenheter. I dagsläget är tre lägenheter vakanta och en lägenhet är uthyrd till hyresgäst med besittningsskydd. Rekommendationen är att lägenheterna hyrs ut på korttid till ungdomar.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen beslutar att hyra ut på korttid till ungdomar. Styrelsen beslutar att tillsvidare, tills en bostadsuthyrningsstrategi är framtagen och beslutad av styrelsen, hyra ut på korttid till ungdomar när det uppstår vakanser i Djursholms AB:s hela bostadsbestånd.

DJAB:s beslut

Styrelsen beslutar att hyra ut på korttid. Styrelsen beslutar att tillsvidare, tills en bostadsuthyrningsstrategi är framtagen och beslutad av styrelsen, hyra ut på korttid när det uppstår vakanser i Djursholms AB:s hela bostadsbestånd.

Expedieras
Tekniska kontoret

§ 41

DJ 2021/0054

Nedskrivning av Enebybergs gård

Ärende

Det finns en indikation på att Enebybergs gård har ett lägre värde än det värde som är redovisat. Det har skett omfattande renovering av Enebybergs gård som avslutades i juni månad 2021. Djursholms AB behöver därför genomföra en nedskrivningsprövning. En sådan har VD gjort. Det är VD:s bedömning att bolaget ska använda sig av återvinningsvärdet för tillgången genom att utgå från det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Anledningen till valet är att Enebybergs gårds driftnetto (likviditet) är negativt om cirka 0,2 miljoner kronor år 2021.

Huruvida bolaget behöver göra en nedskrivning eller inte beror på det aktuella marknadsvärdet den 31 december 2021. Det är VD:s bedömning att det kan bli en nedskrivning med omkring 11 till 12 miljoner kronor. Nedskrivningen kommer att påverka resultatet och det egna kapitalet negativt med motsvarande belopp. VD informerar styrelsen och önskar mandat att genomföra en nedskrivning om så blir fallet.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen bemyndigar VD att genomföra nedskrivningen på Enebybergs gård med fastighetsbeteckning Gården 1 med lämplig metod och till rimligt värde. Styrelsen är medveten om att kan röra sig en nedskrivning med 11 miljoner kronor eller mer.

DJAB:s beslut

Styrelsen bemyndigar VD att genomföra nedskrivningen på Enebybergs gård med fastighetsbeteckning Gården 1 med lämplig metod och till rimligt värde. Styrelsen är medveten om att kan röra sig en nedskrivning med 11 miljoner kronor eller mer.

§ 42

DJ 2021/0055

Strategisk plan för vissa fastighetsobjekt

Ärende

Bolaget så som många andra fastighetsbolag måste följa redovisningsregelverket K3. Det har skett förändringar i regelverk relativt nyligen och innebär i grova drag att varje enskilt fastighetsobjekt måste bära sina egna kostnader över tid. Det betyder att för fastighet som inte genom hyresintäkter bär sina kostnader eller kan förväntas göra det inom en treårsperiod ska styrelsen ta fram en strategisk plan. Ett fastighetsobjekt ska således ha ett positivt driftnetto (resultat). Om styrelsen bedömer att fastigheten bör säljas ska kommunen erbjudas att förvärva den. Det är VD slutsats att bolaget inte kan ha kvar två kulturfastigheter och två bostadsfastigheter. Bolaget måste avyttra dessa fastighetsobjekt.

VD:s rekommendation är att låta kommunen utreda om det finns någon strategisk vinst eller av någon annan anledning behålla dessa fyra fastighetsobjekt i kommunens ägo. I samband med kommunens utredning är VD rekommendation att låta kommunen utreda de övriga kulturfastigheter och bostadsfastigheter som ägs av bolaget för att de fastigheterna riskerar att i framtiden ha ett negativt driftnetto (resultat).

VD:s förslag till beslut

1. Styrelsen beslutar att lämna över frågan om fortsatt innehav av kulturfastigheterna Enebybergs Gård, (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178) till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bolaget kan inte behålla dessa fastigheter då de beräknas generera ett negativt driftnetto (resultat) minst tre år framåt i tiden.
2. Styrelsen föreslår vidare att kommunen som ägare av Djursholms AB ska utreda det fortsatta innehavet av övriga kulturfastigheter (några exempel är Ekeby sjöstugan, Stocksund 2:304, Ranängens scoutstuga samt Ekeby gård) som alla riskerar ha ett negativt driftnetto (resultat) i framtiden.
3. Styrelsen beslutar att lämna över frågan om fortsatt innehav av bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bolaget kan inte behålla nuvarande bostadsfastigheter då de beräknas generera ett negativt driftnetto (resultat) minst tre år framåt i tiden.
4. Styrelsen föreslår vidare att kommunen som ägare av Djursholms AB ska utreda det fortsatta innehavet av övriga bostadsfastigheter (Grotte 2, Djursholm 2:71, Mjölnartorp, Kolgavägen) som ägs av Djursholms AB som alla riskerar ha ett negativt driftnetto (resultat) i framtiden.

DJAB:s beslut

1. Styrelsen beslutar att lämna över frågan om fortsatt innehav av kulturfastigheterna Enebybergs Gård, (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178) till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bolaget kan inte behålla dessa fastigheter då de beräknas generera ett negativt driftnetto (resultat) minst tre år framåt i tiden.

2. Punkten bordläggs.

3. Styrelsen beslutar att lämna över frågan om fortsatt innehav av bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bolaget kan inte behålla nuvarande bostadsfastigheter då de beräknas generera ett negativt driftnetto (resultat) minst tre år framåt i tiden.

4. Punkten bordläggs.



§ 43

DJ 2021/0061

Parkering vid Enebybergs gård

Ärende

Djursholms AB behöver ta ett beslut om hur bolaget ska hantera parkeringssituationen kring Enebybergs gård. Det bolaget kan besluta om är att anlägga parkeringsplatser på Enebybergs

gård, som blir en verksamhetsanpassning och som hyresgästen ska betala. Kostnaden är cirka 60 000 kronor. Det bolaget har rådighet över är att anordna parkeringsplatser på bolagets mark. Resten av marken runt Enebybergs gård äger kommunen lika så parkeringen vid den närliggande förskolan. Bolaget har ingen möjligheter att anordna parkeringsplatser på annans mark.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen beslutar att anordna parkeringsplatser på Enebybergs gård enligt liggande förslag.

DJAB:s beslut

Ärendet bordläggs.

§ 44

DJ 2021/0058

Information om hyresintäkter från Hunding 8

Ärende

VD informerar om hyresintäkter från Hunding 8.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen noterar informationen.

DJAB:s beslut

Styrelsen noterar informationen.



§ 45

Övrig punkt – Anmälan om jäv**Ärende**

En ledamot meddelade att hen anmält till bolagets revisorer att jäv kan ha förelegat vid sammanträdet den 25 augusti 2021. Under sammanträdet hade en styrelseledamot frågat om styrelsen kunde besluta om uthyrning av bostäder då styrelseledamoten samt styrelseordförande hade fått en förfrågan om detta. Dock framkom det inte under sammanträdet att styrelseledamoten hade en relation med frågeställaren.



§ 46

Övrig punkt – Invigning av Enebybergs gård

Ärende

Ordförande Torsten Sjögren informerar om en lyckad invigning av Enebybergs gård som ägde rum lördagen den 20 november.

§ 47

DJ 2021/0056

Utse verkställande direktör i Djursholms AB

Ordförandes förslag till beslut

Ordförande Torsten Sjögren föreslår att Björn Wallgren är fortsatt tillförordnad VD fram till bolagstämman i maj-juni 2022.

DJAB:s beslut

Styrelsen beslutar att Björn Wallgren är fortsatt tillförordnad VD fram till bolagstämman i maj-juni 2022.

