

Förvaltningsplaner Djursholms AB

Inledning

Detta utkast till förvaltningsplaner för Djursholms AB:s fastigheter har fokus på de objekt som genererar intäkter eller har kommersiella värden men redovisar också innehav av mark som utgör allmän plats.

Denna sammanställning av förvaltningsplaner ska utgöra bilaga till verksamhetsplanen som är ett av bolagets styrdokument.

Sammanfattning

I bolaget finns objekt med eventuella framtida exploateringsintressen och objekt med ett visst intresse från kommunens obligatoriska och frivilliga kärnverksamheter främst vad gäller tillfälliga bostäder. Flertalet objekt saknar emellertid intresse för kommunens uppdrag. Som grund för analysen av objekten läggs de för bolaget relevanta kommunala styrdokument som bolagsordning, ägardirektiv och fastighetspolicy. Ett aktiebolags övergripande syfte som verksamhetsform, att generera vinst till ägarna, sätts här som ett underordnat intresse.

Av bolagets omsättning på ca 13,5 miljoner kronor utgör ca 40 procent av det som kan bedömas vara självkostnadshyra från Djursholms slott. Markarrenden svarar för ca 25 procent av omsättningen. Merparten av resterande 35 procent av intäkterna kommer från objekt utan användningsområden inom kommunens verksamheter. Vissa objekt kan på lång sikt ha potential för kommunens bebyggelseutveckling. Andra kan säljas för att minska kommunens lånebehov och minska behovet av framtida reinvesteringar och underhåll.

Efter en genomgång av förvaltningsobjekten kan det ifrågasättas om bolagets fastighetsinnehav i sig motiverar en aktiv förvaltning med egen ledning och styrelse vid sidan av förvaltning av kommunens övriga fastigheter. Det största och unika värdet som bolag har torde vara varumärket Djursholms Aktiebolag. En väsentlig fråga som bör lyftas i en ägardialog är om bolaget i dagsläget uppfyller ändamålet i bolagsordningen och hur bolagsordning, ägardirektiv och former för bolagets administration bör revideras. Överföring av formellt ägande är främst av kostnadsskäl inte att rekommendera om det inte kan motiveras i samband med exploateringsverksamhet.

I den ekonomiska sammanställningen har varje objekt belastats med en andel av centrala kostnader. Dessa är fördelade efter kvadratmeter förvaltat byggnadsarea efter att markarrendenas andel, beräknad som andel av totala intäkterna, har tagits bort. Denna andel av gemensamma kostnader belastar arrendenas resultat.

Objekt 605, Ekeby gård, jordbruksarrende



Gårdsområde



Arrenderad mark

Objekt nr	605, jordbruksarrende	BRA lokal	ca 3 000 kvm
Fastighet	Djursholm 2:369 m fl	BRA bostad	ca 385 kvm
Benämning	Ekeby gård	Bokfört värde	17 666 tkr
Adress	Ekeby gårds väg	Extern värdering	14 800*/75 000** tkr
Area	Ca 60 ha	Vakans	-

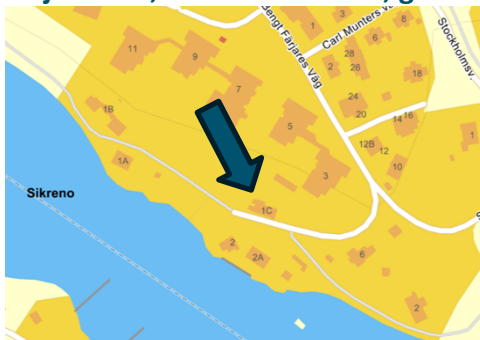
*avkastningsvärdering med nuvarande arrendevillkor **marknadsvärdering utan markägarens krav

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn

Arrendet omfattar Ekeby gård med byggnader samt öppna marker inklusive en del av mark som ägs av kommunen. Arrendeaftalet är under omförhandling med ny avtalsperiod från mitten av mars 2027. Totala arean är ca 60 ha. Externt underlag har tagits fram för bedömning av marknadsmässig nivå på arrendavgiften. Vid omförhandlingen eftersträvas också förtydligande av villkor med ny gränsdragningslista och mindre justeringar i övrigt. I övrigt eftersträvas kontinuitet med fokus på öppethållande av markerna och tillgänglighet för allmänhet. Objektet är ett jordbruksarrende vilket bör observeras då regelverket avviker från övriga arrenden. Den ojämförligt största kostnadsposten är avskrivningar då bolaget äger ett stort antal byggnader.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	898	957	1 028	991	1 086	1 128
5 DoU, arvoden, fast skatt	-69	-50	-31	-42	-43	-44
6 Övr ink centrala kostn	-50	-50	-92	-50	-50	-50
7 Avskrivningar	-797	-797	-759	-759	-759	-759
Resultat	-18	60	146	140	142	275

Objekt 607, Stocksund 2:304, gamla bilverkstan



Objekt nr	607, garage
Fastighet	Stocksund 2:304, del av
Benämning	Gamla bilverkstan
Adress	Bengt Färjares väg 1C
Area	500–600 kvm (okänt)
BRA lokal	ca 72 kvm
BRA bostad	-
Bokfört värde	-
Extern värdering	628 tkr (från 2023)
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn

Objektet är i akut behov av en större antikvarisk renovering. Utredningar visar både på de antikvariska kvaliteterna och förslag på byggnadstekniska åtgärder. Byggnaden som innehåller ett enkelt garage är skadad bland annat efter takläckage. Objektet ger ett mindre positivt förvaltningsresultat då garaget är uthyrt.

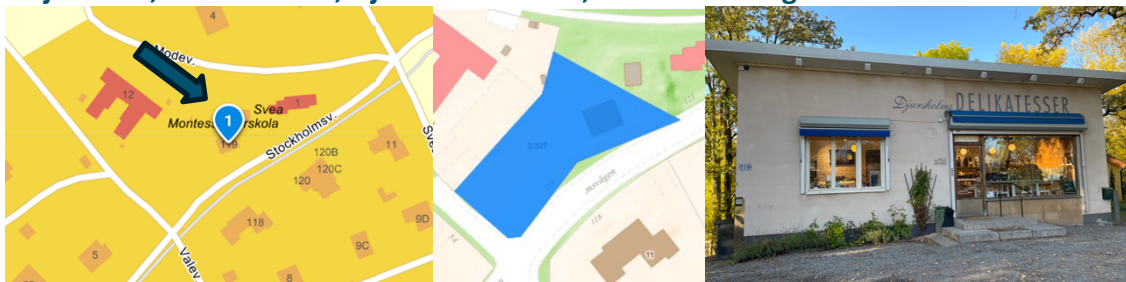
Styrelsen har gett uppdrag att undersöka möjlighet att sälja objektet med tydliga krav på att ny ägare renoverar enligt framtagna utredningar. Därigenom undviker bolaget en betydande utbetalning som inte genererar intäkter. Senaste genomgången av kostnader för nödvändiga åtgärder, begränsat till exteriören, summerar till ca 3 miljoner kronor. Minskad utgift är prioriterat framför köpeskillingens storlek. Innan försäljning kan ske behöver intilliggande allmän platsmark övergå till en kommunägd fastighet. Lantmäteriförrättning pågår. Avtal om försäljning torde kunna tecknas under första halvåret 2026 med tillträde efter beslut om fastighetsbildning och godkännande av försäljning i kommunfullmäktige.

Se också särskilt prospekt inför försäljning.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Budget 2026	Svefa2027	Svefa2028
3 Intäkter	60	63	68	70	Såld?	Såld?
5 DoU, arvoden, fast skatt	-19	-27	-7	-25		
6 Övr kostn ink centrala	-40	-305*	-39	-40		
7 Avskrivningar	0	0	0	0		
Resultat	1	-269	22	5		

*Ink utredningskostnader

Objekt 610, Delikatessen, Djursholms 2:327, Stockholmsvägen 119



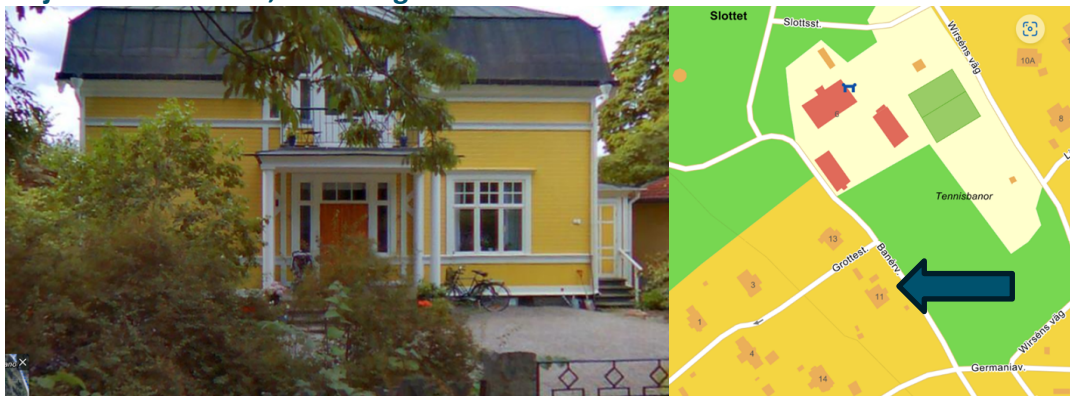
Objekt nr	610, butik
Fastighet	Stocksund 2:327
Benämning	Delikatessen
Adress	Stockholmsvägen 119
Area	1577 kvm
BRA lokal	160
BRA bostad	-
Bokfört värde	3 039 tkr
Extern värdering	2 500 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolycyn

Tidigare mjölkbutik från 1940-talet. Nu delikatessbutik. Kulturhistoriskt intressant enligt kulturmiljöprogrammet. Inget intresse för kommunal verksamhet. Ger överskott och relativt okomplicerad förvaltning. Begränsat marknadsvärde med nuvarande användning. Finns "överkottsmark" väster om byggnaden som kan betraktas som strategiskt viktig. Avtal tecknat om installation av fettavskiljare efter förelägganden från VA-huvudmannen. Investeringen betalas via hyrestillägg.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	216	230	234	236	241	246
DoU, arvoden, fast						
5 skatt	-81	-116	-89	-132	-85	-87
6 Övr kostn ink centrala	-75	-40	-39	-60	-60	-60
7 Avskrivningar	-20	-20	-5	-5	-5	-5
Resultat	40	46	101	39	91	94

Objekt 612 Grotte 2, Banérvägen 11



Objekt nr	612, villa
Fastighet	Grotte 2
Benämning	-
Adress	Banérvägen 11
Area	3 436 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	348
Bokfört värde	4 720 tkr
Extern värdering	19 900 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Bostäder i fastighetspolicyn men utan koppling till det kommunala uppdraget.

Villa i exklusivt läge i gamla Djursholm. Ger ett litet underskott efter schablonfördelning av centrala kostnader. Värdet som enskild ägd villa bedöms avsevärt överstiga värdet av objektet som hyresobjekt. Det årliga resultatet utan större underhållsåtgärder eller reinvesteringar motsvarar inte kostnaden för kommunens upplåning av belopp motsvarande reavinst minus skatt.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	302	377	449	466	475	485
5 DoU, arvoden, fast skatt,	-195	-114	-180	-152	-155	-158
6 Övr kostn, ink centrala	-118	-125	-90	-82	-82	-82
7 Avskrivningar	-204	-204	-209	-209	-209	-209
Resultat	-197	-66	-30	23	29	36

Objekt 613 Djursholm 2:71, Banérvägen 13



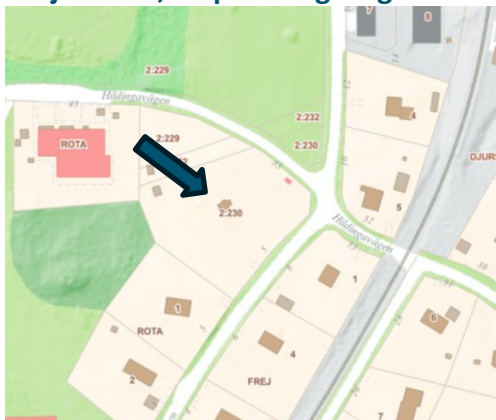
Objekt nr	613, villa
Fastighet	Djursholm 2:71
Benämning	-
Adress	Banérvägen 13
Area	2 011 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	235 kvm
Bokfört värde	418 tkr
Extern värdering	15 600 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Bostäder i fastighetspolicyen men utan koppling till det kommunala uppdraget.

Villa i exklusivt läge i gamla Djursholm. Ger ett positivt resultat. Värdet som enskild ägd villa överstiger väl värdet av objektet som hyresobjekt. Det årliga resultatet utan större underhållsåtgärder eller reinvesteringar motsvarar inte kostnaden för kommunens upplåning av belopp motsvarande reavinst minus skatt. Kassaflödet (resultat före avskrivning) motsvarar en direktavkastning om 1–1,5 procent på reavinst efter skatt.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	209	217	226	266	272	277
5 DoU, arvoden, fast skatt, försäkr	-19	-20	-30	-74	-74	-76
6 Övr kostn, ink andel centrala	-42	-43	-56	-55	-55	-55
7 Avskrivningar	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Resultat	132	138	145	121	182	185

Objekt 614, torp Hildingavägen



Objekt nr	614, torp
Fastighet	Djursholm 2:230
Benämning	-
Adress	Hildingavägen 35
Area	4 675 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	30
Bokfört värde	189 tkr
Extern värdering	2 500 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn

Äldre sommartorp i ett på långt sikt attraktivt läge för ny bebyggelse eller utvecklat för friluftssändamål. Byggnaden är kulturhistoriskt intressant enligt kulturmiljöhandboken från 2024. Objektet ligger mellan Idavallen och Djursholms ridklubb nära Hildingavägens förskola.

Objektet ger ett litet positivt resultat även efter fördelning av gemensamma kostnader. Bedöms ha ett strategiskt värde för framtida nyttor och behov för kommunen. Åtgärd inom en 5-årsperiod kan begränsas till uppsägning för att eventuellt höja hyran för en något förbättrad ekonomi eller bättre villkor på annat sätt. Klagomål har förekommit om skräpig och misskött tomt. Dock inte på den nivå att det motiverat ingripande från kommunen. Hyresavtal bedöms otillräckligt för att ställa ytterligare krav på skötsel.

Vad göra om hyresgästen flyttar? Beredskap behövs för att hantera en tom byggnad och en öde tomt.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	2026	2027	2028
3 Intäkter	15	16	17	17	18	18
5 DoU, arvoden, fast skatt	-6	-7	-10	-10	-11	-11
6 Övr kostn, ink centrala	-7	-7	-7	-7	-7	-7
7 Avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Resultat	2	2	0	0	0	0

Objekt 615 Djursholm 2:239, Kolgavägen 2a



Objekt nr	614, torp
Fastighet	Djursholm 2:230
Benämning	-
Adress	Hildingavägen 35
Area	4 675 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	30
Bokfört värde	958 tkr-
Extern värdering	2 500 tkr
Vakans	-
Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn	

Äldre byggnad med kontor, tidigare butik, om 40 kvm finns tillsammans med intilliggande nyare bostadshus om 45 kvm på en drygt 10 000 kvm stor fastighet. Byggnaderna är kulturhistoriskt intressanta enligt kulturmiljöhandboken från 2024.

Marken är strategiskt intressant för en eventuell framtida bebyggelse och för att reda ut oklara förhållanden kring allmän plats inom kvarteret bakom och norr om byggnaderna. En mindre del av fastigheten, tillsammans med ett skifte av bolagets fastighet Djursholm 2:254 som angränsar i väster, ingår i ett pågående planarbete. På mindre del av bolagets mark planeras för ny småhusbebyggelse. Befintlig bebyggelse eller området i fastighetens södra del berörs inte av planarbetet.

Objektet ger ett mindre plusresultat och bedöms att göra så i vart fall under kommande 5-årsperiod. Inga åtgärder bedöms aktuella annat än för fortsatt förvaltning. Nyligen omförhandlat avtal med kort hyrestid. Risk för vakans.

Marken bedöms strategiskt likvärdig med Hildingavägen med lågt värde fram till eventuell planering av ny bebyggelse.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	2026	2027	2028
3 Intäkter	48	49	50	50	52	52
DoU, arvoden, fast						
5 skatt	-19	-15	-31	-20	-20	-20
6 Övr kostn ink centrala	-9	-9	-9	-9	-9	-9



7	Avskrivningar	-12	-12	-12	-12	-12	-12
	Resultat	8	13	-2	9	11	11

Objekt 617, Danderyd 2:178, Berga gård,



Objekt nr	617
Fastighet	Danderyd 2:178
Benämning	Berga gård
Adress	Berga gård, Danderyd
Area	Totalt 12 098 kvm
BRA lokal	276 kvm
BRA bostad	-
Bokfört värde	11 660 tkr
Extern värdering	8 800 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn

Byggnad från 1700-talet ligger på en ca 12 100 kvm stor tomt. Kulturhistoriskt landmärke som med tillhörande tomtmark har potential att exponeras ytterligare för Danderydsbor och andra besökare som kulturhistoriskt intressant objekt. Dessutom bör möjligheten att arrangera olika publika evenemang som komplement till den verksamhet som aktuell hyresgäst har uppmuntras.

Objektet går med ett resultatmässigt underskott om 100–200 tusen kronor per år. Den externa värdebedömningen indikerar ett resultatmässigt överskott före fördelning av centrala kostnader. Där används marknadsmässiga schablonsiffror för drift och underhåll vilket bedöms undervärdera främst de kulturhistoriska utmaningar som objektet ger också med den verksamhet som önskas i byggnaden.

Objektet med sitt kulturvärde torde vara lämpligt att behålla under kommunens kontroll och fortsätta ägas av bolaget utan att överväga försäljning trots ett mindre systematiskt underskott.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	661	704	718	721	732	747
5 DoU, arvoden, fast skatt	-374	-330	-221	-176	-178	-180
6 Övr kostn ink centrala	-133	-117	-92	-92	-92	-92

7 Avskrivningar	-371	-476	-476	-476	-476	-476
Resultat	-217	-219	-71	-23	-14	-1

Objekt 618, Djursholms slott 3



Objekt nr	618
Fastighet	Djursholms slott 3
Benämning	Slottet
Adress	Brahevägen 3
Area	Totalt 10 036 kvm
BRA lokal	3 398 kvm
BRA bostad	107 kvm
Bokfört värde	15 868 tkr
Extern värdering	82 900
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin som används i den obligatoriska verksamheten i fastighetspolicyen

Slottet byggt på 1600-talet och senast renoverat i större omfattning i mitten av 1900-talet. Används både som kontorsarbetsplatser för kommunledningen och som attraktiv evenemangslokal. De kontinuerliga underhållsåtgärderna och de antikvariska kraven är omfattande. En flygel hyrs ut till externa hyresgäster.

Hyrn, som kan tolkas som en självkostnadshyra enligt kommunens hyrespolicy, står för ca 40 procent av bolagets omsättning. Förvaltningen av slottet ger ett överskott om ca 1 miljoner kronor före fördelning av centrala kostnader. En generell översyn av fördelning av centrala kostnader och hyressättningen behövs i budgetarbetet för 2026. Minskade avskrivningar gör att resultatet blir oväntat.

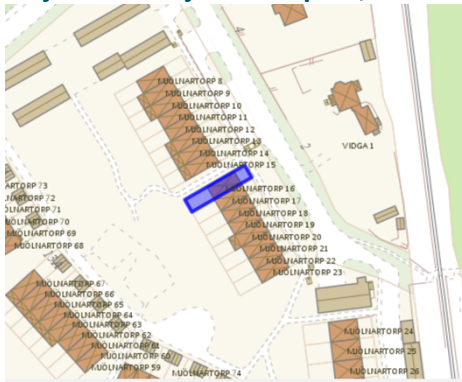
Överväganden om slottets framtida användning är kopplad till behov kopplade till de centrala administrativa funktionerna i kommunen och om det finns någon alternativ användning. Det kulturhistoriska perspektivet bör vara styrande vid övervägandena.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	4 652	5 241	5 527	5 650	5 750	5 582
5 DoU, arvoden, fast skatt	-2 049	-2 507	-2 303	-3 396	-3 769	-3 546



6	Övr kostn ink andel centrala	-1 188	-931	-841	-841	-841	-841
7	Avskrivningar	-1 502	-1 632	-1 320	-1 320	-1 320	-1 320
	Resultat	-87	171	1 063	93	-180	-125

Objekt 621 Mjölartorp 16, Västra Valhallavägen 25 H



Objekt nr	621, småhus
Fastighet	Mjölartorp 16
Benämning	-
Adress	Västra Valhallavägen 25 H
Area	118
BRA lokal	-
BRA bostad	93
Bokfört värde	527 tkr-
Extern värdering	7 800 tkr
Vakans	-
Objektet tillhör kategorin Bostäder i fastighetspolicyn	

Litet radhus på 93 kvm. Ger ett litet överskott. Ingen koppling till kommunal verksamhet.

Det årliga resultatet utan större underhållsåtgärder eller reinvesteringar motsvarar inte kostnaden för kommunens upplåning av belopp motsvarande marknadsvärdet. En försäljning bör övervägas. Kassaflödet (resultat före avskrivning) motsvarar en direktavkastning om 1–1,5 procent.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	123	127	133	138	141	144
5 DoU, arvoden, fast skatt	-17	-31	-10	-116	-118	-120
6 Övr kostn ink centrala	-51	-56	-73	-56	-73	-56
7 Avskrivningar	0	0	0	0	0	0

Resultat

55

40

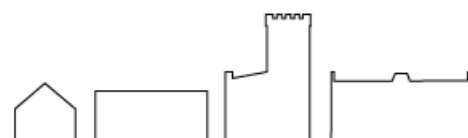
50

-34

-50

-32

UTKAST



Objekt 622 Hunding 8, Östbergavägen 14



Objekt nr	622, industri mm
Fastighet	Hunding 8
Benämning	Hunding
Adress	Östbergavägen 14
Area	2 458 kvm
BRA lokal	1 007 kvm
BRA bostad	-
Bokfört värde	4 550 tkr
Extern värdering	14 000 tkr
Vakans	260 kvm
Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn.	

Tomten är på knappt 2 500 kvm, byggnaden är på 1007 kvm varav ungefär hälften är kontor och hälften butik/industri. Externt intresse finns för annan markanvändning, bostäder, i hela kvarteret. Sättningsskador i byggnaden nordöstra hörn bevakas men bedöms inte kräva några åtgärder ännu. Byggnaden bedöms inte vara värd att investera i. Ger ett litet överskott så länge inga större åtgärder krävs. Vakanser på ca 260 kvm kontor och industri. Ambitionen är att hyra ut utan större åtgärder även på korttidskontrakt. Strategiskt viktig att behålla för kvarterets framtida utveckling men lämpligare som direktägd av kommunen inför kommande exploatering.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	1 145	834	973	1076	1 345	1413
5 DoU, arvoden, fast skatt	-474	-411	-438	-423	-478	-487
6 Övr kostn, ink centrala	-346	-318	-269	-269	-269	-269
7 Avskrivningar	-208	-233	-191	-191	-191	-191
Resultat	117	-128	75	193	407	466



Objekt 627, Djursholm 2:239, Kolgavägen 2b



Objekt nr	627, småhus
Fastighet	Djursholm 2:239, del av
Benämning	-
Adress	Kolgavägen 2b
Area	Totalt 10 036 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	45
Bokfört värde	-
Extern värdering	Totalt fastigheten 4 000 tkr
Vakans	-
Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn	

Bostadshus som ligger tillsammans med en äldre byggnad med kontor, tidigare butik, om 40 kvm på en drygt 10 000 kvm stor fastighet. Byggnaden är kulturhistoriskt intressanta enligt kulturmiljöhandboken från 2024.

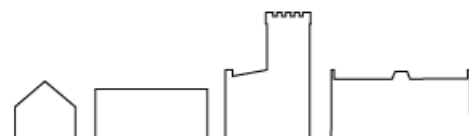
Marken är strategiskt intressant för en eventuell framtida bebyggelse och för att reda ut oklara förhållanden kring allmän plats inom kvarteret bakom och norr om byggnaderna. En mindre del av fastigheten, tillsammans med ett skifte av bolagets fastighet Djursholm 2:254 (parkmark) som angränsar i väster, ingår sedan 2024 i ett pågående planarbete. På del av bolagets mark planeras för ny småhusbebyggelse. Befintlig bebyggelse eller området i fastighetens södra del berörs inte av planarbetet.

Objektet ger ett mindre plusresultat och bedöms att göra så i vart fall under kommande 5-årsperiod. Inga åtgärder bedöms aktuella annat än för fortsatt förvaltning.

Marken bedöms strategiskt likvärdig med Hildingavägen med lågt värde fram till eventuell planering av ny bebyggelse.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	2026	2027	2028
3 Intäkter	56	59	61	63	64	66
5 DoU, arvoden, fast skatt	-16	-23	-6	-23	-23	-23
6 Övr kostn ink centrala	-11	-11	-11	-11	-11	-11
7 Avskrivningar	-21	-21	-21	-21	-21	-21
Resultat	8	4	23	8	9	11

UTKAST





Objekt 630, Embla 10, Alevägen 1 Djursholm



Objekt nr	630, småhus
Fastighet	Embla 10
Benämning	-
Adress	Alévägen 1
Area	2 337 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	172 kvm
Bokfört värde	6 123 tkr
Extern värdering	8 500/15 300 tkr
Vakans	Ca 120 kvm
Objektet tillhör kategorin Bostäder i fastighetspolicyn	

Objektet är sedan en tid ett objekt som uppmärksammas särskilt då det genererar ett underskott och ingår i det särskilda uppdrag om åtgärder som övervägts tillsammans med kommunstyrelsen för att uppnå ekonomiska krav i ägardirektiv. Bygganden är vattenskadad i källaren. Sanering, ny dränering och stambyten är nödvändiga i närtid. Befintlig byggnad innehåller fyra bostadslägenheter, varav en är bebodd. De övriga tre står tomma men är uthyrda till socialförvaltningen som har sagt upp avtalen till 31 mars 2026.

Styrelsen har gett uppdrag om att undersöka möjlighet att sälja objektet i befintligt skick för att undvika utbetalningar som inte kan generera intäkter och då det inte finns behov av lägenheterna i kommunens kärnverksamhet. En försäljning skulle dessutom tillgodose ägardirektivets resultatkrav. Kontrakt är påtecknat av köpare och ärendet hanteras fortsättningsvis av kommunen. Se särskilt prospekt för Embla 10.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	2026	2027	2028
3 Intäkter	217	225	236	Såld?	Såld?	Såld?
5 DoU, arvoden, fast skatt	-226	-148	-118			
6 Övr kostn ink centrala	-40	-41	-40			
7 Avskrivningar	-180	-180	-180			
Resultat	-229	-144	-102			



Objekt 631, Svitiod 40, Viktor Rydebergs väg 33



Objekt nr	631, småhus
Fastighet	Svitiod 40
Benämning	-
Adress	Viktor Rydebergs väg 33
Area	1 539 kvm
BRA lokal	-
BRA bostad	249 kvm
Bokfört värde	9 471 tkr
Extern värdering	17 800 tkr
Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Bostäder i fastighetspolicyn

Äldre villa med fyra lägenheter som tidigare använts som skola. Ombyggt till bostäder på 1980-talet. Ingår i uppdrag att åtgärda för att uppfyll resultatmässiga krav i ägardirektiv. Objektet ger ett mindre underskott som inte bedöms kunna åtgärdas genom högre hyror eller lägre kostnader. Kostnader befaras öka över tid och större renoveringar bedöms nödvändiga inom 5–10 år.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	294	337	338	365	372	379
5 DoU, arvoden, fast skatt	-203	-207	-204	-98	-100	-102
6 Övr kostn ink centrala	-59	-60	-58	-58	-58	-58
7 Avskrivningar	-240	-240	-241	-241	-241	-241
Resultat	-208	-170	-165	-32	-27	-22

Objekt 653, Gården 1, Enebybergs gård.



Objekt nr	653, kulturbebyggelse	BRA lokal	224 kvm
Fastighet	Gården 1	BRA bostad	323 kvm
Benämning	Enebybergs gård-	Bokfört värde	10 466 tkr
Adress	Eneby skogsväg 1	Extern värdering	23 000 tkr
Area	6 034 kvm	Vakans	-

Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyn

Enebybergs gård uppfördes i slutet av 1700 talet. Den räddades till eftervärlden på 70-talet genom en total upprustning. Den senaste mer omfattande renoveringen slutfördes 2021 och nu drivs verksamhet med café, restaurang, konferens och olika events.

Objektet är det som ekonomiskt går sämst av bolagets förvaltningsobjekt trots nedskrivning 2022. En strategisk plan behöver upprättas enligt ägardirektivet. En tidig analys indikerar att det genom förvaltningsåtgärder, via ökade intäkter eller lägre kostnader, inte går att vända till ett positivt resultat. Detta trots den externa bedömningen av betydligt lägre kostnader.

Fastigheten omfattas av detaljplan S365 och är planlagd som en A-tomt, dvs ska användas för allmänna ändamål. Uthyrning för bostadsändamål som nu sker i flyglarna är planstridigt vilket hindrar varje annan bygglovspliktig åtgärd på fastigheten men är också ett skäl att på sikt avveckla boendet i flyglarna. Detta bedöms dock inte påverka intäktsmöjligheterna positivt.

	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Svefa 2026	Svefa 2027	Svefa 2028
3 Intäkter	917	1 025	1 058	1 039	1 057	1 034
5 DoU, arvoden, fast skatt	-730	-749	-695	-728	-740	-711
6 Övr kostn ink centrala	-206	-151	-151	-151	-151	-151
7 Avskrivningar	-1 021	-1 022	-1 035	-1 035	-1 035	-1 035
Resultat	-1040	-897	-823	-875	-869	-863

Obebyggd tomt, Grotte 1



Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolicyen

Obebyggd tomt i exklusivt läge i gamla Djursholm. Fastigheten är 2 662 kvm stor med en (alltför) stor byggrätt enligt äldre detaljplan. Bolaget har initierat en planändring för att ge en lämplig byggrätt som passar in i miljön. Inget arbete med planen pågår för närvarande.

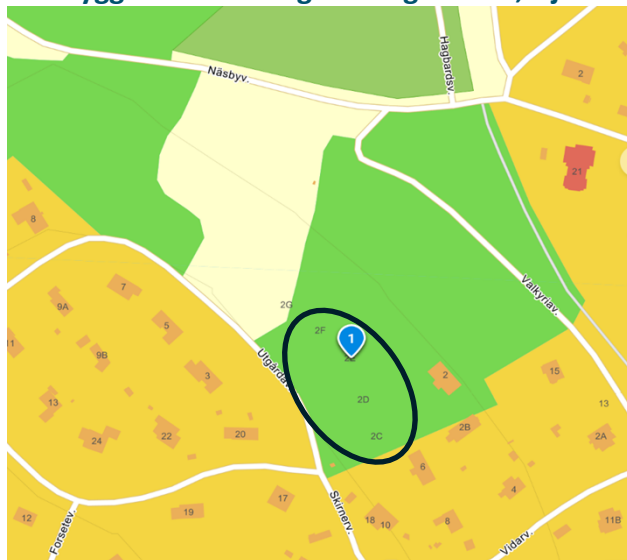
Ingen extern värdering är utförd men en intern uppskattning är att värdet ligger i storleksordningen 20 miljoner kronor. Värdet kan realiseras vid en försäljning men först efter en planändring som ger en byggrätt med rimlig volym och utformning för den unika platsen.

Är nu ett vildvuxet område som sköts sporadiskt

Fastighetsskatt drygt 100 000: - per år.

Enligt ägardirektiv bör en strategisk plan för objektet tas fram under 2026.

Obebyggda tomter Utgårdavägen 2 c-f, Djursholm 2:458–2:455



Objektet tillhör kategorin Övriga objekt i fastighetspolycyn

Utgårdavägen 2 G, såldes 2019 för 12,25 miljoner kronor. En annan intilliggande tomt på ca 2 600 kvm på Utgårdavägen 2 A såldes 2021 för 15,5 miljoner kronor. DJAB:s tomter är drygt 1 500 kvm stora. Taxeringsvärdet är 11,6 miljoner kronor. VA-anlutning finns. Årliga kostnader för VA-anlutning och fastighetsskatt är över 100 000: - per år och tomt.

Enligt ägardirektiv bör en strategisk plan för objektet tas fram under 2026.

Arrenden

Ekeby Gård

Jordbruksarrende, se objekt 605.

Driving Range Golfcenter Danderyd

Privat driven Driving Range invid Enebybergsvägen. Intäkt 775 000: - per år. Inga kostnader. Förlängdes till 2037 i samband med byggandet av ny infrastruktur för Storstockholms elförsörjning.

Djursholms GK

Nytt arrendeavtal. Ekonomiska villkor enligt tidigare avtal gäller tills ny detaljplan vunnit laga kraft dock som längst till 1 jan 2027. Arealen minskar något då mark som inte behövs för golfbanan tas bort från området. Samråd ny detaljplan väntas första halvåret 2026. Frågan om utökning av parkering är väckt. Inget hinder för det i avtalet och förslag till detaljplan medger viss utbyggnad. Intäkt ca 575 000: - per år. Inga kostnader.

Ranängens BF

Markarrende för vinterförvaring av båtar. Idag det enda arrendeavtal med båtklubb som bolaget har. Intäkt 425 000: - per år. Inga kostnader. Faktura för retroaktiv moms har ifrågasatts av båtklubben. Sammanslagning med intilliggande båtklubb diskuteras

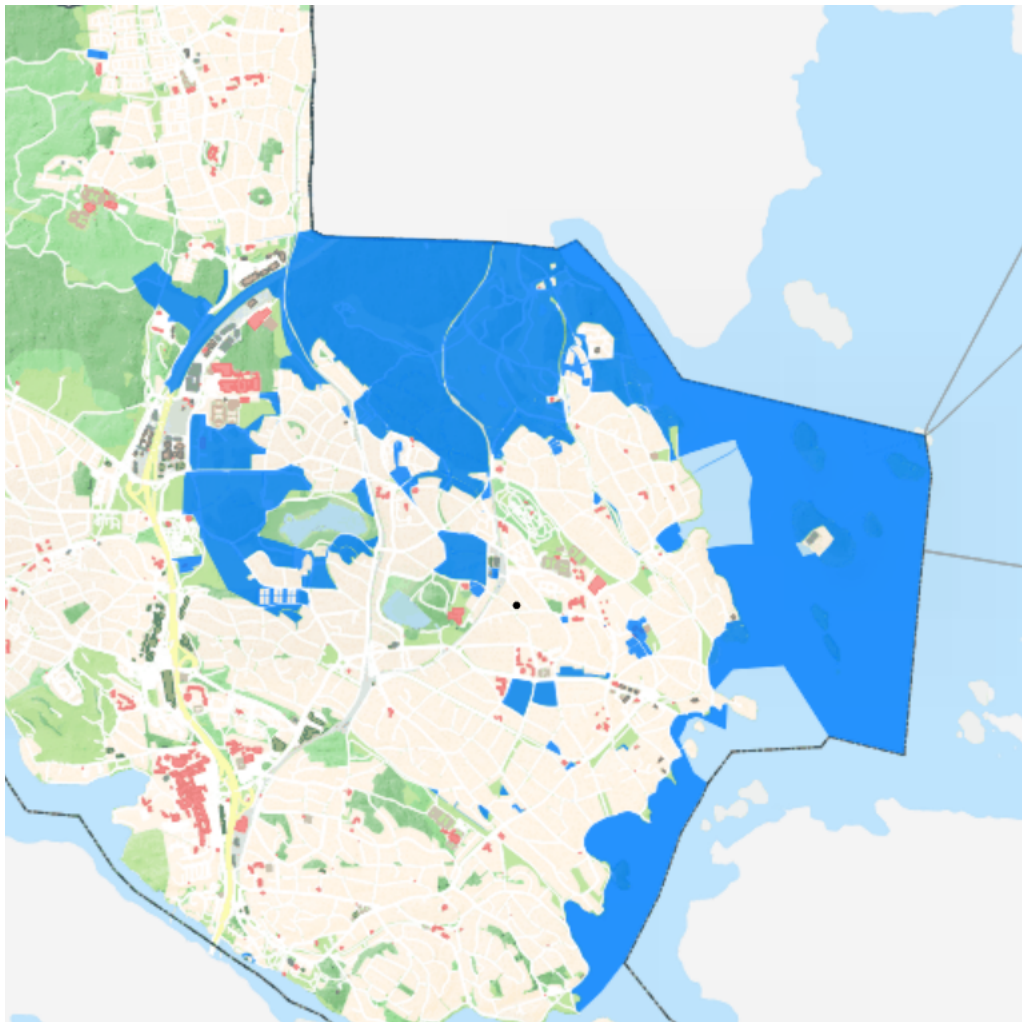
Arrende vattenområden upplåtna till kommunen för båtklubbar

Kommunen arrendera vattenområden av Djursholms AB för vidare upplåtelse av samma vattenområden tillsammans med kommunens pontoner till båtklubbar. På uppdrag av KS pågår sedan 2019 översyn av avtalen och upplägget med uthyrning av pontoner. Avtalet ger en intäkt om ca 170 000: -. Inga kostnader.

Övriga arrenden ca 250 000: -

Summa arrendeintäkter enligt ovan, exklusive Ekeby gård: cirka 2 050 000: -

Djursholms AB:s mark- och vattenområden



Kartan visar mark och vatten som ägs av bolaget. Förutom de fastigheter som redovisats per objekt ovan äger bolaget större vattenområden i Stora Värtan och större frilufts- och jordbruksområden i Djursholm. Inget mark- eller vatteninnehav utöver de som redovisats på objektsnivå bedöms ha någon utvecklingspotential för kommunen ur ekonomiskt eller något annat perspektiv. Det mesta är mindre historiska rester efter tidigare exploateringsprojekt som idag utgör allmän plats och saknar kommersiellt eller strategiskt värde.