

Fredrik Lindberg

Förvärv av fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) och Berget 3 (Kyrkskolan) från Djursholms AB

Ärende

I syfte att strukturera kommunens fastighetsinnehav enligt principen att kommunen ska äga de fastigheter där kommunal kärnverksamhet, så som skola, bedrivs föreslås fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) och Berget 3 (Kyrkskolan) överlåtas från kommunens helägda bolag Djursholms AB till Danderyds kommun.

Båda fastigheterna står dessutom inför större ombyggnadsåtgärder varför det är av vikt att överlåtelserna kan ske så att kostnadsansvaret för planerade investeringar liksom byggherreansvaret formellt övergår från bolaget till kommunen.

Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) har inför överlåtelserna värderats till cirka 31 miljoner kronor och Berget 3 (Kyrkskolan) har värderats till cirka 60 miljoner kronor. Överlåtelserna är koncerninterna och innebär att kommunen får en likvärdig finansiell kostnad för kommunens lån som Djursholms ABs lånar idag. Stämpelskatt utgår inte i detta fall. För Djursholms AB innebär överlåtelserna realisation av vinst motsvarande köpeskillingen minus det bokförda värdet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att Danderyds kommun ska förvärva fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) respektive Berget 3 (Kyrkskolan) från Djursholms AB för en summa om maximalt 31 miljoner kronor för fastigheten Yrkesläraren 1 och maximalt 60 miljoner kronor för Berget 2.

Bakgrund

Enebyskolan uppfördes 1911 och har sedan 1989 varit i det kommunala bolaget Djursholms AB:s ägo. På samma sätt som för bolagets övriga lokalbestånd ligger förvaltningsuppdraget för skolan hos tekniska kontorets

Fredrik Lindberg

fastighetsavdelning. Lokalerna nyttjas av bildningsförvaltningen för kommunens grundskoleverksamhet inom Enebybergs skola.

Kommunledningskontoret och tekniska kontoret har sedan flera året utrett om- och tillbyggnad av Enebybergs skola omfattande enheterna Brageskolan (fastigheten Orren 30), Enebyskolan (Yrkesläraren 1) samt den numera rivna Hagaskolan (Orren 31). Den planeringsinriktning för skolan som godkändes av kommunfullmäktige den 30 mars 2020 (§ 37) innebär att Enebyskolan renoveras och byggs ut för att rymma ytterligare två klassrum. Även Brageskolan kommer byggas till med nya permanenta undervisningslokaler och en ny idrottshall. Inom Enebyskolan planeras en temporär idrottshall att uppföras fram till dess att den nya hallen vid Brageskolan är klar år 2029. Kommunfullmäktige beslutade också att ge fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram programhandlingar för projektet Enebybergs skola som underlag inför ett genomförandebeslut. Enligt beslutad etappindelning utgör om- och tillbyggnationen inom fastigheten Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) samt uppförande av temporära lokaler projektets första etapp. Tekniska kontoret har projekterat Enebyskolans om- och tillbyggnad i enlighet med uppdraget och låtit ta fram bygglovhandlingar. Fastighetsnämnden gav den 1 september 2022 (§ 46) tekniska kontoret i uppdrag att ansöka om bygglov för om- och tillbyggnation av Enebyskolan inom fastigheten Yrkesläraren 1.

En liknande situation föreligger vid Kyrkskolan (Berget 3) inom Danderyds kommundel. Skolan har ett omfattande investeringsbehov med bland annat renovering av tak, fasad och fönster, inre ytskikt, tekniska installationer samt verksamhetsanpassningar. Kyrkskolan förvärvades av Djursholms AB från kommunen efter kommunfullmäktiges beslut den 3 maj 2004 (§ 68) med avsikten att genom fastighetsförsäljningar i bolaget finansiera nödvändiga investeringar på skolfastigheten.

Kommunledningskontorets utredning

Det är eftersträvansvärt att kommunen själv äger och förvaltar de fastigheter som nyttjas för de kommunala kärnverksamheterna. Detta påverkar i synnerhet bokföring av intäkter och kostnader på förvaltningsobjekten, liksom rådighet och ansvar vid behov av åtgärder och investeringar i varierande omfattning. Inför beslut om budget och genomförande av om- och tillbyggnad av Enebyskolan inom fastigheten Yrkesläraren 1 är det därför av vikt att fastigheten först överläts från kommunens helägda bolag Djursholms AB till kommunen. Samma sak gäller för kommande byggprojekt vid Kyrkskolan.

Därtill är kommunen bättre lämpad som byggherre med det ansvar som följer med rollen. Plan- och bygglagen definierar byggherren som ”den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten”. Byggherren har det fulla ansvaret för att

Fredrik Lindberg

byggverksamheten och den färdigställda byggnaden eller anläggningen uppfyller gällande föreskrifter och att tillsyn och kontroll genomförs på ett riktigt sätt. Byggherren ska säkerställa att det finns erforderlig kompetens och resurser för att genomföra bygg- eller anläggningsprojektet och har långtgående lagstadgade ansvar och skyldigheter enligt exempelvis Plan- och bygglagen, Arbetsmiljölagen och Skatteförfarandelagen.

I händelse att fastigheterna förblir i bolagets ägo skulle det innebära att bolaget, för att finansiera byggprojektet, behöver ta upp externa lån med kraftigt ökade räntekostnader som följd. Djursholms AB har låtit PWC utreda och belysa de ekonomiska effekterna av ett sådant scenario liksom de skatterättsliga konsekvenserna av överlåtelseerna i bilagd rapport.

Fastigheternas marknadsvärde, med värdetidpunkt 2021-12-31, har genom beräkning av marknadsbaserat avkastningsvärde bedömts till 31 miljoner kronor för Yrkeslärares 1 (Enebyskolan) respektive 60 miljoner kronor för Berget 3 (Kyrkskolan) i värdeutlåtande av Svefa. Eftersom fastigheterna är taxerade som specialenheter är kommunens förvärv undantaget från stämpelskatt.

De koncerninterna fastighetsöverlåtelseerna innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen utöver köpeskillingen och lagfartskostnader. Specialenheter är med hänsyn till sitt samhällsnyttiga ändamål undantagna fastighetsskatt och fastighetsavgift. För Djursholms AB innebär överlåtelsen realisation av vinst motsvarande köpeskillingen minus det bokförda värdet.

De koncerninterna fastighetsöverlåtelseerna innebär att kommunen behöver låna till köpeskillingen om 91 miljoner kronor vid den tidpunkt Djursholms AB amorterar sina lån. Om kommunen lånar till en fast ränta om 3,5 procent (3 års löptid per den 26 oktober 2022) blir den finansiella kostnad cirka 3,2 miljoner kronor per år (91 mnkr x 3,5%). När Djursholms AB amorterar sina lån om 75 miljoner kronor minskar bolaget i sin tur sina finansiella kostnader med cirka 3,0 miljoner kronor per år (75 mnkr x 3,5 % + borgenavgift ca 0,4 mnkr). Det vill säga från ett kommunkoncernperspektiv övertar kommunen Djursholms ABs lån till en likvärdig finansiell kostnad. Den finansiella kostnader belastar kommunen i stället för Djursholms AB.

För Djursholms AB innebär överlåtelsen realisation av vinst motsvarande köpeskillingen minus det bokförda värdet. För Yrkeslärares 1 innebär det en skattepliktig kapitalvinst om cirka 22,6 miljoner kronor. Marknadsvärdet om 31 miljoner kronor minus skattemässigt restvärde cirka 8,4 miljoner kronor. Med en bolagsskatt om 20,6 procent blir skatt på kapitalvinsten cirka 4,7 miljoner kronor. För Berget 3 innebär det en skattepliktig kapitalvinst om cirka 39,2 miljoner kronor. Marknadsvärdet om 60 miljoner kronor minus skattemässigt restvärde cirka 20,8 miljoner kronor. Med en bolagsskatt om 20,6 procent blir skatt på kapitalvinsten cirka 8,1 miljoner kronor. Totalt kommer bolaget att erhålla cirka 91 miljoner kronor, betala

Fredrik Lindberg

cirka 12,8 miljoner kronor i skatt på kapitalvinsterna och får således kvar cirka 78 miljoner kronor i likvida medel. Dessa likvida medel ska användas till att amortera bort bolagets låneskuld om 75 miljoner kronor.

För Djursholms AB betyder även överlåtelse att bolaget får en årlig positiv resultatpåverkan, bortsett från engångseffekten av reavinsten om cirka 61,8 miljoner kronor. Eftersom bolaget amorterar av sin låneskuld så kommer bolaget inte att ha upp till 3 miljoner kronor i finansiella kostnader år 2023 och framåt. Under 2022 prognostiserar bolaget ett negativt resultat om strax under en miljon kronor. Detta med en total finansiell kostnad om cirka 0,6 miljoner kronor år 2022. Om den finansiella kostnaden skulle öka med 2,4 miljoner kronor till totalt cirka 3 miljoner kronor under år 2023 och allt annat lika skulle bolaget nå ett negativt resultat om cirka 3 miljoner kronor år 2023. Efter överlåtelsen kommer bolaget i stället inte ha någon finansiell kostnad framöver. Bolaget kommer att förlora intäkter från dessa två skolfastigheter. Perioden januari till september 2022 har bolaget ett positivt driftnetto (resultat)¹ om cirka 1,7 miljoner kronor vilket är omkring där helårsprognosen prognostiseras hamna. Samtidigt kommer bolaget att ha lägre kostnader så som förvaltningsavgiften som är 1 miljoner kronor. Förvaltningsavgiften är till tekniska nämnden (före detta fastighetsnämnden) för att kommunen förvaltar fastigheterna åt bolaget. Denna förvaltningsavgift bör minska med omkring 0,5 miljon kronor eftersom kommunen lägger cirka 50 procent av sin tid på att förvalta dessa två fastigheter och cirka 50 procent på resterande fastigheter som bolaget äger. Sammantaget förlorar bolaget cirka 1,7 miljoner kronor i ett positivt driftnetto (resultat) som motverkas av lägre kostnader på minst 3,5 miljoner kronor. Netto blir det en positiv påverkan på bolagets resultat år 2023 om cirka 1,8 miljoner kronor, allt annat lika.

När kommunen köper fastigheterna kommer kommunen behöva fördela köpeskilling mellan mark och byggnad. Då kommunen inte är ett skattesubjekt finns det ingen skattemässig fördelning att göra. En fördelning som grundar sig på taxeringsvärde kan ändå vara en rimlig fördelning. Eftersom fastigheterna är taxerade som specialenheter finns inget taxeringsvärde. Därför behöves ett så kallat värdeintyg upprättas. Det har ännu inte gjorts med kommer göras under december månad. Effekterna av fördelningen blir sannolikt att avskrivningarna blir högre än nuvarande avskrivningar som bolaget har. Eftersom det bokförda värdet i kommunen kommer bli köpeskillingen (totalt ca 91 mnkr) och den är högre än bolagets nuvarande skattemässiga restvärde (totalt ca 29 mnkr). Det innebär i sin tur att avskrivningarna på fastigheterna blir högre än vad bolaget har för

¹ **Driftnetto (resultat)** definieras som en fastighets hyresintäkter minus dess drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och komponentavskrivningar.



Fredrik Lindberg

avskrivningar idag. Det innebär att fastighetens driftnetto (resultat) kommer bli lägre än nuvarande driftnetto (resultat) som bolaget har.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Dag Björklund
Tf plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förvärv av fastigheterna Yrkesläraren 1 (Enebyskolan) och Berget 3 (Kyrkskolan) från Djursholms AB
2. Förslag till köpeavtal för Yrkesläraren 1 (Enebyskolan)
3. Fastighetsutdrag Yrkesläraren 1
4. Förslag till köpeavtal för Berget 3 (Kyrkskolan)
5. Fastighetsutdrag Berget 3
6. Rapport, Förvärv av fastigheter Danderyds kommun, 2022-10-21, PWC
7. Fastighetsnämndens beslut, 2022-09-01 § 46
8. Värdeutlåtande Yrkesläraren 1 och Berget 3, 2020-12-23, Svefa
9. Kommunfullmäktiges beslut, 2020-03-30 § 37
10. Kommunfullmäktiges beslut, 2004-05-03 § 68