

Helena Meier

Kommunstyrelsen

Uppdrag att utreda kommunens ägande av fastigheter genom Djursholms AB

Ärende

Danderyds kommun äger genom Djursholms AB ett 100-tal fastigheter, däribland kulturbyggnader och råmark. Bland annat de ändrade reglerna för redovisning av fastigheter medför ett behov av att göra en översyn av ägandet av fastigheter genom ett aktiebolag. Det finns också ett behov av att utreda förutsättningarna för styrning och ledning av bolagets verksamhet. Kommunledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar om direktiv för en utredning av dessa frågor.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att utreda kommunens ägande av fastigheter genom Djursholms AB i enlighet med direktiven i tjänsteutlåtandet. Utredningen ska rapporteras till kommunstyrelsen senast vid sammanträdet den 19 oktober 2020.

Bakgrund

Djursholms AB startades 1889 för att skapa en villastad i Djursholm. Dåvarande Djursholms köping köpte in sig i bolaget 1902 och sedan 1925 är bolaget kommunalt helägt. Enligt bolagsordningen har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Bolagets syfte, enligt bolagsordningen, är att

- främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar
- förvärva, äga, förvalta försälja såväl bebyggda som obebyggda fastigheter för
 - kommunal verksamhet
 - näringsverksamhet
 - fritidsändamål

Helena Meier

Av förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för 2019 framgår följande om bolagets fastigheter.

- Fastighetsinnehav omfattar ett 100-tal fastigheter. Arealmässigt utgörs merparten av markinnehavet av rekreationsområden, jordbruksmark och parkmark.
- Flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde med hänsyn till att fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som parkmark, gata eller annan allmän plats.
- Per den 31 december 2019 har 14 fastigheter ett bokfört värde om 97,5 mnkr. Av fastigheterna är 13 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 127,8 mnkr.

Den del av bolagets fastighetsbestånd som är av kommersiell karaktär omfattar:

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	19	1 992
Lokaler	19	12 138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

Enligt förvaltningsberättelsen uppgick bolagets intäkter uppgick under 2019 till 16,1 miljoner kronor och utgörs av hyres- och arrendeintäkter. Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,3 miljoner kronor före skatt.

Bolagets ledning och verksamhet

Djursholms AB har en extern VD i form av chefen för kommunledningskontorets plan- och exploateringsavdelning.

Bolaget har sedan den 1 januari 1998 ett avtal med Danderyds kommun, tekniska nämnden, om att tekniska nämnden ska ansvara för bolagets fastighetsförvaltning. Till avtalet finns en bilaga med beskrivning av administrativa uppgifter. Den har fogats till avtalet den 2 november 1998 och reviderats den 7 januari 1999. Den 28 januari 1999 gjordes en ändring av avtalet avseende ersättningar.

Fastighetsdriften upphandlas av tekniska nämnden som beställare åt Djursholms AB. Detta regleras i avtalet ovan.

Avtalet gäller numera med ettåriga förlängningar, kalenderår, om det inte sägs upp tre månader före nytt förlängningsår.

Det finns inte några bestämmelser om sanktioner om tekniska nämnden inte fullgör sitt uppdrag i själva avtalet. Avtalet hänvisar dock till ”ABFF 95 -

Helena Meier

allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning” där det kan antas att sådana finns. Kommunledningskontoret har inom ramen för arbetet om utredningsdirektiv inte haft möjlighet gå igenom ABFF 95; det blir en fråga för den förslagna utredningen.

Redovisning av fastigheter enligt K3

K3 är ett regelverk för redovisning som bolag som Djursholms AB ska använda. En konsekvens av det regelverket är, kortfattat uttryckt, att varje fastighet måste redovisas var för sig och att negativa driftsnetton medför att värdet på fastigheten måste skrivas ned och att vardera fastigheten måste bära sin investering. Man kan inte redovisa det totala innehavet och kompensera underskott kring en fastighet med överskott i andra. Varje fastighet ska gå ihop ekonomiskt, om man uttrycker det i lekmannatermer.

Kommunledningskontorets bedömningar

Tillämpningen av K3-reglerna för bokföring synliggör att kommunen genom Djursholms AB äger fastigheter som har svårt att bära sina kostnader, vilket kan medföra behov av aktieägartillskott eller driftsbidrag från kommunen till bolaget, liksom att värdet på fastigheter skrivs ned. Aktiebolagsrättsligt måste bolagets ledning agera i sådana situationer. Om den inte gör det kan den annars ådra sig skadeståndsskyldig och det föreligger en risk att revisorerna inte kan tillstyrka att styrelsen och den verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet.

De här omständigheterna medför att kommunen som ägare behöver ställa sig olika frågor kring ägandet av olika typer av fastigheter och att ägandet sker genom ett aktiebolag, med de regelverk som kringgärdar ett sådant.

Även förutsättningarna för styrning och ledning behöver ses över då det avtal som finns om fastighetsförvaltning (och genom det om skötsel och underhåll) är över 20 år gammalt. Det ingicks med en treårig avtalstid som från och med år 2002 har förlängts ett år i taget. Bolaget har inga egna resurser för beställarstyrning mot tekniska nämnden som förvaltare och därmed inga resurser för avtalsuppföljning och egen verksamhetsutveckling. Det är en fråga för ägaren, Danderyds kommun, att utifrån detta ta ställning till vad den förväntar sig av bolaget och vilka krav den ska ställa på det.

Behovet av en översyn av vilka verktyg Djursholms AB har för ledning och styrning och hur fungerande de är, förstärks av att redovisning enligt K3-reglerna förutsätter en aktiv styrning av fastighetsförvaltningen.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer kommunledningskontoret att kommunstyrelsen bör tillsätta en utredning med uppdrag att utreda ägandet av fastigheter genom Djursholms AB, Djursholms AB:s uppdrag och bolagets förutsättningar att styra verksamheten utifrån sitt uppdrag.

Helena Meier

Direktiv för utredningen

Kommunledningskontoret bedömer att följande utredningsdirektiv ska gälla för översynen:

1. Utredningen ska ta fram underlag för ställningstagande till kommunens ägande av fastigheter genom ett aktiebolag. Detta omfattar frågeställningen om ägande genom aktiebolag är mer eller mindre lämpligt beroende på typ av fastighet och syfte med ägandet av fastigheten.
2. Utredningen ska tydliggöra effekterna av K3-regelverket för de typer av fastigheter som kommunen äger genom Djursholms AB.
3. Utredningen ska belysa behovet av och förutsättningarna för styrning och ledning av den verksamhet som Djursholms AB bedriver. Detta omfattar frågeställningen om behoven och förutsättningarna skiljer sig åt i förhållande till vilka typer av fastigheter som ingår i bolagets fastighetsbestånd.
4. Utredningen ska förutsättningslöst beskriva scenarier för ett optimalt kommunalt ägande av fastigheter genom ett aktiebolag och vilka olika former av verktyg för ledning och styrning som behövs beroende på sammansättningen av fastighetsbeståndet. Utgångspunkten ska vara kommunens samlade ägande av fastigheter och de mål och riktlinjer som kommunfullmäktige har fastställt för sitt ägarskap.
5. Utredningen ska rapporteras senast till kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde den 9 november 2020. Arbetsutskottet ska då kunna ge eventuella direktiv för fortsatt utredning utifrån de slutsatser som presenteras.

Johan Lindberg
Tf kommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande Uppdrag att utreda kommunens ägande av fastigheter genom Djursholms AB

Expedieras
Djursholms AB