

Björn Wallgren

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag att redogöra för Djursholms AB:s ekonomiska ställning

Ärende

Kommunstyrelsen beslutade den 18 januari 2021 (§ 3) att uppdra åt kommunledningskontoret att inom kommunstyrelsens uppsikts- och samordningsansvar ta fram en redogörelse för bolaget ekonomiska ställning och presentera det för kommunstyrelsen senast den 8 mars 2021.

Kommunledningskontoret redovisar därför Djursholms AB ekonomiska flerårsöversikt från åren 2011 till 2019.

Djursholms AB har under perioden 2011 till 2019 relativt oförändrade intäkter och kostnader. Djursholms AB redovisade under fem år ett negativt resultat och fyra år ett positivt resultat. De år som bolaget genererat ett positivt resultat har varit när bolaget avyttrat fastigheter.

Detta indikerar att bolaget inte har en underliggande ekonomi i balans utan är beroende av att avyttra fastigheter för att generera ett positivt resultat.

Kommunen behöver ta ställning till vilka ekonomiska krav, såsom krav på avkastning och utdelning, som ägaren ska ställa på Djursholms AB.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger återrapporteringen till handlingarna. Ställningstagande till de ekonomiska krav som ägaren ska ställa på Djursholms AB blir aktuellt när kommunstyrelsen behandlar ägardirektiv för bolaget på sammanträdet den 14 juni 2021.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 18 januari 2021 (§ 3) att ge kommunledningskontoret i uppdrag att inom kommunstyrelsens uppsikts- och samordningsansvar ta fram en redogörelse för bolagets ekonomiska ställning och presentera det för kommunstyrelsen senast den 8 mars 2021.

Björn Wallgren

Kommunledningskontorets utredning

För perioden 2011 till 2019 redovisar Djursholms AB under fem år ett negativt resultat och fyra år ett positivt resultat. Det ackumulerade resultatet är positivt om cirka 8 miljoner kronor som beror främst på avyttring av fastigheter om totalt cirka 33 miljoner kronor.

Sammanställningen nedan visar Djursholm AB:s förenklade resultaträkning från år 2011 till 2019.

Resultaträkning	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rörelsens intäkter	15,4	14,7	14,5	19,2	20,6	38,4	15,1	15,5	16,1
Rörelsens kostnader	-13,3	-13,0	-12,4	-27,1	-16,9	-15,5	-14,5	-15,6	-15,9
Finansnetto	-1,7	-2,1	-2,1	-1,9	-1,4	-0,8	-0,8	-0,8	-0,5
Årets resultat	0,3	-0,3	0,1	-10,1	1,9	17,2	-0,2	-0,9	-0,1
Försäljning fastighet				4,0	5,5	23,4			
Inköp byggnad				-1,5					
Av/nedskrivning				-12					

Under 2014 gjorde Djursholms AB ett negativt resultat om cirka 10 miljoner kronor. Det förklaras främst med att bolaget förvärvade fastigheten Gården 1 (Enebybergs gård) om cirka 1,5 miljoner kronor samt fick göra en nedskrivning om 12 miljoner kronor. Nedskrivningen avsåg stallet vid Ekeby gård. På grund av myndighetskrav behövde bolaget investera i stallombyggnaden. Investeringen var högre än den möjliga ökningen av arrendeavgiften, vilket innebar att en nedskrivning måste göras redan under 2014. I investeringsbeslutet var nedskrivningen planerad att ske 2015 och då mötas av en intäkt från en fastighetsförsäljning. Styrelsen upprättade ingen kontrollbalansräkning då det finns stora övervärden i mark som är högre än nedskrivningen. Under 2014 avyttrades två fastigheter *Ginnungagap 2* (pärlans förskola, försäljningssumma ca 5,5 miljoner kronor) och *Ysäter 55* (försäljningssumma ca 4 miljoner kronor).

Under 2015 gjorde Djursholms AB ett positivt resultat om cirka 2 miljoner kronor vilket förklaras med att *Ginnungagap* intäktsfördes 2015.

Under 2016 gjorde Djursholms AB ett positivt resultat om 17 miljoner kronor. Det förklaras främst med att bolaget avyttrade tre fastigheter, *Modir 5, 10 och 11*, för cirka 23 miljoner kronor.

Björn Wallgren

Övriga år har Djursholms AB haft relativt oförändrade intäkter och kostnader samt balanserat resultatet runt noll (0) miljoner kronor.

Djursholms AB:s hade under åren 2011 till 2014 ett positivt saldo på bolagets bankkonto. Under 2015 behövde bolaget utnyttja checkräkningskrediten. För att under 2016 erhålla likvid från avyttringarna från fastigheterna som gjorde att bolaget fick ett positivt saldo på bankkontot.

Från 2017 försämrades bolagets likviditet och bolagets lån ökade. Den främsta orsaken till försämringen är främst fyra renoveringsprojekt. Under 2017 och 2018 genomfördes lokalanpassningar till följd av inomhusklimatproblem på *slottet*. *Kyrkskolan* renoverades under 2017 till 2019, där bland annat en ny hemkunskapssal, ombyggnad av storkök och takomläggning. Från 2019 påbörjades renoveringen av *Enebybergs Gård* och *Berga Gård*.

Det egna kapitalet var negativt under 2014 och 2015 för att sedan stiga igen främst på grund av avyttringarna av fastigheterna.

Under 2017 gick bolaget över från K2 till K3-regelverket. De största förändringarna var att de materiella tillgångarna delas in i komponenter samt att uppskjuten skatt redovisas. Vilket gjorde att en justering av det egna kapitalet gjordes om cirka 12 miljoner kronor.

Sammanställningen nedan visar Djursholm AB:s förenklade balansräkning från år 2011 till 2019.

Balansräkning	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019
Kassa och Bank	2,3	4,2	4,4	-0,1	0	8,9	0	0	0
Checkräkningskredit	0	0	0	0	-10,5	0	-2,1	-19,2	-8,0
Eget kapital	5,3	5,0	5,0	-5,1	-3,2	14,0	26,1	25,2	25,1
Skuld till kreditinstitut	1,3	1,2	1,2	1,2	57,2	57,2	57,2	61,2	76,2
Reverslån DK	56	56	56	56	-	-	-	-	-

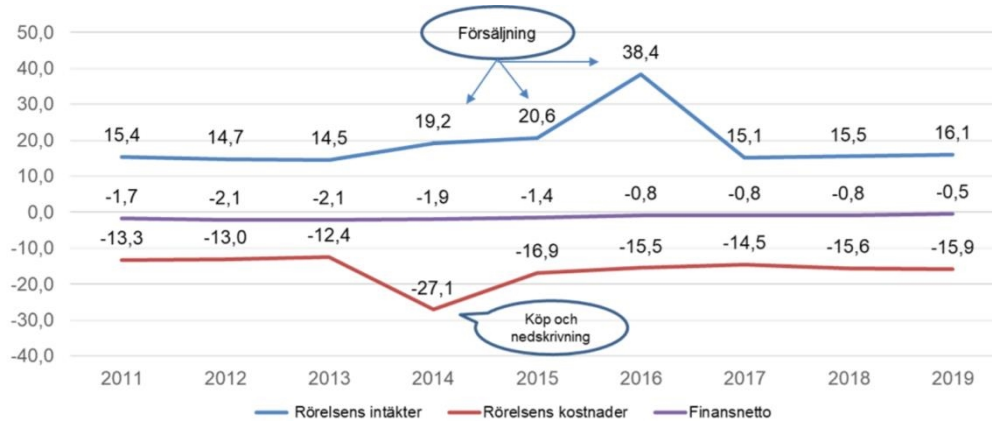
Kommunledningskontorets yttrande

Djursholms AB har under perioden 2011 till 2019 relativt oförändrade intäkter och kostnader, något som resulterar i att bolaget balanserat resultatet strax runt noll (0) miljoner kronor. De år som bolaget genererar ett positivt resultat är när bolaget avyttrar fastigheter.

Björn Wallgren

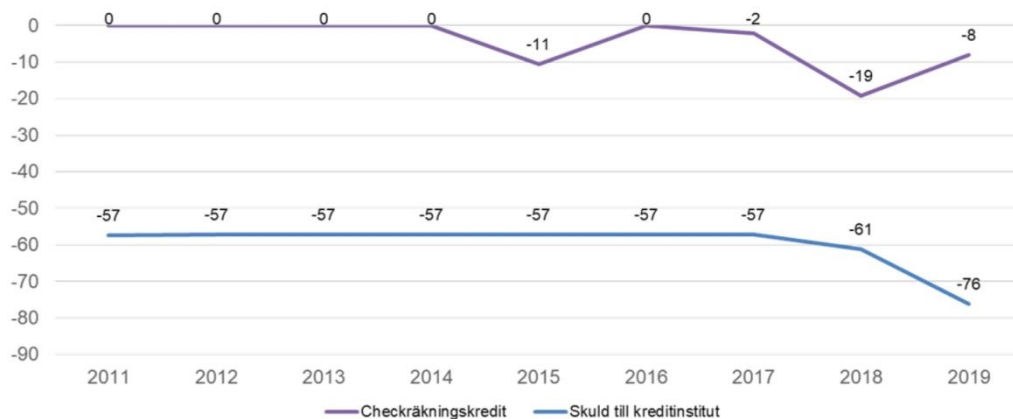
Detta indikerar att bolaget inte har en underliggande ekonomi i balans utan är beroende av att avyttra fastigheter och mark för att generera ett positivt resultat.

I diagrammet nedan visar Djursholm AB:s förenklade resultaträkning från år 2011 till 2019.



Bolaget har noll (0) i avkastningskrav och har således inte genererat någon utdelning till kommunen under denna period. Bolaget har även en negativ trend avseende likviditet och lån under senare delen av perioden. Under 2018 och 2019 ökar lånen och användningen av checkräkningskrediten.

I diagrammet nedan visar Djursholm AB:s likviditet och lån från år 2011 till 2019.



Även detta stärker bedömningen att bolaget inte har en underliggande ekonomi i balans. Bolaget genererar inget överskott eller avkastning för att exempelvis täcka framtida renoveringsbehov eller utdelning till kommunen. Utan hitintills har bolaget finansierat renoveringarna med att avyttra fastigheter.

Björn Wallgren

Kommunledningskontoret bedömer att det ekonomiska syftet med Djursholms AB är oklart. Vilka ekonomiska krav ställer ägaren på bolaget? Ekonomiska krav så som krav på *avkastning* och *utdelning*. Det inkluderar frågan om bolaget ska finansiera sin verksamhet med hyror, avyttra fastigheter och mark eller ägartillskott?

Avkastningskravet kan vara noll (0) kronor, det vill säga inget avkastningskrav. Men det betyder i sin tur att bolaget inte får gå med underskott. Om bolaget inte ska gå med underskott behöver intäkterna öka och eller kostnaderna minska. Hur detta ska gå till och vilka effekter det får behöver kommunen beakta när kommunen bestämmer vilka ekonomiska krav ägaren ska ställa på bolaget.

Det är kommunledningskontorets bedömning att kommunen som ägare behöver fundera på vilka ekonomiska krav ska ägaren ställa på bolaget och vilka konsekvenser det får. Kommunen behöver ta ställning till vilka ekonomiska krav så som krav på *avkastning* och *utdelning* ska ägaren ställa på Djursholms AB. Detta görs lämpligast i samband med framtagandet av nya ägardirektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet får inga ekonomiska konsekvenser utan syftar till att ge kommunstyrelsen en historisk ekonomisk redogörelse för Djursholms AB.

Johan Lindberg
KommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Åtterrapporering av uppdrag att redogöra för Djursholms AB:s ekonomiska ställning
2. Kommunstyrelsens beslut, KS 2021-01-18 § 3

Expedieras
Djursholms AB