

Helena Meier

Kommunstyrelsen

## Uppdrag att utreda Djursholms AB:s ägande av vissa fastighetstyper

### Ärendet

Styrelsen för Djursholm har hemställt att kommunen ska utreda och ta ställning till försäljning av två av bolagets kulturfastigheter och två av dess bostadsfastigheter. Styrelsen hade tidigare även gett VD i uppdrag tillsammans med kommunledningskontoret att utreda försäljning av två skolor.

Vidare har kommunstyrelsens arbetsutskott påbörjat en diskussion om avkastningskrav på bolaget och vem av kommunen och Djursholms AB som är bäst lämpad att äga skol-, kultur-, och bostadsfastigheter.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att kommunstyrelsen ska uppdra till kommunledningskontoret att göra de utredningar som Djursholms AB hemställt om.

### Kommunledningskontorets förslag till beslut

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till kommunledningskontoret att utreda det fortsatta ägandet av dels kulturfastigheterna Gården 1 (Enebybergs gård) och Danderyd 2:178 (Berga gård), dels bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40, dels skolfastigheterna Kyrkskolan (Berget 3) och Enebyskolan (Yrkesläraren 1). Uppdraget omfattar att utreda om kommunen av strategiska skäl eller andra anledningar bör förvärva fastigheterna.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp för utredningen. Utskottet bemyndigas därvid att justera uppdraget om det under utredningstiden aktualiseras andra frågor som bör utredas i samma sammanhang.
3. Utredningen ska bedrivas så att kommunstyrelsen ska kunna ta ställning till förslag med anledning av styrelsens hemställan och utredningsuppdraget vid sitt sammanträde den 25 april 2022.

Helena Meier

## Bakgrund

Djursholms AB grundades 1889 i syfte att bygga den villastad som idag finns i kommundelen Djursholm. Tomter styckades av och såldes till dem som sedan byggde de enskilda villorna. Bolaget är sedan 1925 helt i ägo av det som idag är Danderyds kommun.

Enligt den nuvarande bolagsordningen har bolaget som syfte att

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

Förutom mark (för exploatering) äger bolaget idag bland annat flerfamiljshusen på fastigheterna Embla 10 (*Alevägen 1*) och Svitiod 40 (*Viktor Rydbergsväg 33*), några villor, sex kulturfastigheter, däribland Berga gård och Enebybergs gård, och två skolfastigheter.

## Genomförd översyn av ägandet av fastigheter genom Djursholms AB

Under 2020 genomförde kommunledningskontoret på kommunstyrelsens uppdrag en översyn av kommunens ägande av fastigheter genom Djursholms AB<sup>1</sup>. Kontoret hade i översynen stöd av konsultföretaget KPMG. KPMG:s rapport återfinns i bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande och underlaget för kommunstyrelsens initiala beslut med anledning av översynen, finns i bilaga 3, kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtande den 8 december 2020.

Översynen visade bland annat att de relativt nya redovisningsreglerna som kallas K3 har kommit att medföra att Djursholms AB behöver vidta åtgärder för de fastigheter där det är svårt att ta ut en hyra som täcker bolagets kostnader per fastighet. Detta ledde till att kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 3) gav kommunledningskontoret i uppdrag att stödja Djursholms AB i arbetet att ta fram åtgärder, bilaga 4. Övriga uppdrag som kommunstyrelsen gav vid sammanträdet är genomförda eller inom kort färdiga för beslutshandling.

Behovet av fortsatt utredning har under hösten 2021 diskuterats inom kommunstyrelsens arbetsutskott. Däribland har frågan om avkastningskrav lyfts. I dagsläget har bolaget ett negativt resultat, efter finansiella poster exklusive engångsförsäljningar av mark eller fastigheter.

---

<sup>1</sup> KS 2020/0274

Helena Meier

Andra frågor som har diskuterats är vem som ska äga skol-, kultur- och bostadsfastigheter. Diskussionerna har sin grund i att en kommun kan ha ett fastighetsobjekt som går med ett negativt driftnetto (resultat). Kommunen behöver inte heller på samma sätt som ett bolag marknadsvärdera sina fastigheter och tvingas skriva ner bokföringsvärdet på objektet om marknadsvärdet understiger det bokförda värdet.

### Hemställan från Djursholms AB

Styrelsen för Djursholms AB har den 17 februari (§ 4) gett VD i uppdrag att tillsammans med kommunledningskontoret att utreda försäljning av Enebyskolan (*Yrkesläraren 1, Skolvägen 26*) och Kyrkskolan (*Berget 3, Klockar Malms väg 19 – 21*). VD redogjorde för styrelsen den 25 augusti 2021 (§ 21) att det skulle leda till att bolaget ökar sitt negativa resultat efter finansiella poster och att bolaget behöver överväga att överlåta andra fastighetsobjekt som har ett stadigvarande negativt driftnetto till kommunen eller sälja till annan aktör.

Vidare har även styrelsen för Djursholms AB den 24 november 2021, bilaga 5, hemställt att kommunen som ägare till bolaget ska utreda följande.

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 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.

Hemställan ligger i linje med att vad översynen visar om att bolaget behöver hantera effekterna av K3-regelverket.

### Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret bedömer att det behöver göras de utredningar som styrelsen för Djursholms AB har hemställt om.

Kommunledningskontoret föreslår att arbetsutskottet ska vara styrgrupp för utredningen och att utskottet ska kunna justera uppdraget om utredningen visar exempelvis att ytterligare aspekter behöver belysas.

Det är omfattande frågor som behöver utredas men det är också fråga om ställningstaganden som starkt påverkar Djursholms AB:s ekonomiska



Helena Meier

förutsättningar. Utredningen bör därför bedrivas så att ett förslag till beslut kan behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde den 25 april 2022.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Det är en del av utredningsuppdraget att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av en förändring i Djursholms AB:s fastighetsinnehav.

Kostnaderna för utredningen hanteras inom kommunstyrelsens budget.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Björn Wallgren  
Ekonomichef

### Handlingar i ärendet

1. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 30 november 2021
2. Rapport KPMG
3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 8 december 2020
4. Kommunstyrelsens beslut den 18 januari 2021 (§ 3)
5. Djursholms AB, styrelseprotokoll den 24 november 2021

Expedieras  
Djursholms AB  
Fastighetsnämnden