

Björn Wallgren

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag att utreda Djursholms AB:s ägande av vissa fastighetstyper

Ärende

Styrelsen för Djursholms AB 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.

Kommunstyrelsen beslutade den 17 januari 2022 (§ 2) att ge kommunledningskontoret i uppdrag att utreda det fortsatta ägandet av bland andra de ovannämnda fastigheterna. Uppdraget omfattar att utreda om kommunen av strategiska skäl eller andra anledningar bör förvärva fastigheterna. Utredningen skulle återrapporteras den 25 april 2022. Kommunstyrelsen blev informerad att kommunledningskontoret behövde längre tid på sig och beslutade den 31 mars 2022 (§ 47) att utredningen skulle återrapporteras senast den 31 december 2022.

Kommunledningskontoret återkommer nu i ärendet med en delrapportering att kommunen bör köpa två skolor av Djursholms AB. Förslag om detta behandlas i ett separat ärende. Kommunledningskontoret avser att återkomma angående kulturfastigheter och bostadsfastigheter.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar delrapporteringen och lägger den till handlingarna.
2. Kommunstyrelsen noterar att uppdraget till kommunledningskontoret kvarstår när det gäller att utreda det fortsatta ägandet av kulturfastigheterna Gården 1 (Enebybergs gård) och Danderyd 2:178 (Berga gård) samt bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40. Utredningen ska slutrapporteras senast den 20 november 2023.

Björn Wallgren

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.

Kommunfullmäktige har den 17 oktober 2022 (§ 134) antagit en ny, reviderad bolagsordning för Djursholms AB. Enligt den reviderade bolagsordningen är bolaget syfte:

- Att stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar.
- Att, inom ramen för det kommunala ändamålet, äga och förvalta bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

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. Kontoret hade i översynen stöd av konsultföretaget KPMG. Den 18 januari 2021 (§ 3) behandlade kommunstyrelsen resultatet av översynen. Kommunstyrelsen beslutade på samma sammanträde bland annat att ge kommunledningskontoret i uppdrag att till ta fram förslag om a) erforderliga justeringar i bolagsordningen för Djursholms AB, b) ägardirektiv för Djursholms AB, inkluderande en fastighetsstrategi och c) modell för ägardialog.

Kommunfullmäktige har nu bland annat beslutat om en reviderad bolagsordning och infört ett ägardirektiv och kommunstyrelsen har ingått nya förvaltningsavtal med Djursholms AB gällande administrativa tjänster, VD-funktion och fastighetsförvaltning.

Björn Wallgren

Hemställan från Djursholms AB

Styrelsen för Djursholms AB har den 17 februari (§ 4) gett VD i uppdrag att utreda försäljning av Enebyskolan (*Yrkeslärares 1, Skolvägen 26*) och Kyrkskolan (*Berget 3, Klockar Malms väg 19 – 21*).

Vidare har även styrelsen för Djursholms AB den 24 november 2021 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)¹ 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.

Skrivelse från Djursholms AB (14 juni 2022)

Styrelsen för Djursholms AB har även inkommit den 14 juni 2022 med en skrivelse. Refererande till den utredning som har genomförts av KPMG för kommunens räkning rörande Djursholms ABs fastighetsinnehav samt redovisning av dess slutsatser ville Djursholms AB meddela följande:

”På senaste styrelsemöte i Djursholms AB redovisade Alexander McGuire, PWC:s expert på redovisning i kommunala bolag, de bokföringsregler K3 komponentavskrivning som gäller för Danderyds kommun och Djursholms AB. Enligt hans sakkunskap finns inga regler som hindrar fastigheter i kommunala bolag att gå med förlust och heller ej att andra vinstgivande fastigheter att kompensera detta.

Vid mötet framkom även att det fanns anledning för styrelsen att se över reglerna för avskrivningar i bolagets fastigheter.

Styrelsen i Djursholms AB vill på detta sätt uppmärksamma kommunen om dessa faktum inför den utredning i ärendet som ska slutföras under hösten.”

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

Björn Wallgren

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontoret delrapporterar nu sitt uppdrag. Skolfastigheterna redovisas i ett separat ärende (KS 2021/0223). Utredningen kring kulturfastigheterna och bostadsfastigheterna avser kommunledningskontoret återkomma med.

Nedan återfinns en kortfattad beskrivning av dels skolfastigheterna, dels kultur- och bostadsfastigheterna samt svar på styrelsen i Djursholms ABs skrivelse den 14 juni.

Skolfastigheterna Kyrkskolan och Enebyskolan

Kommunledningskontoret har tagit fram en utredning kring vem som är bäst lämpad ägare till skolfastigheterna Kyrkskolan och Enebyskolan. Förslaget från kommunledningskontoret är att kommunen köper dessa skolfastigheter från Djursholms AB. Utredningen som helhet presenteras i ett separat ärende (KS 2021/0223) som planeras behandlas i kommunfullmäktige den 12 december 2022. I samma ärende återfinns även PwC:s PM om de finansiella effekterna av transaktionen.

En kortfattad förklaring till varför kommunen bör köpa dessa skolfastigheter är att då äger kommunen alla skolfastigheter. Det är strategisk klokare att en part äger alla skolfastighet och kommunen är bäst lämpad som ägare. Framst för att kommunen bör äga sina egna fastigheter som det bedrivs kommunal verksamhet i men även för att kommunen har starkare ekonomiska muskler att äga sådana fastigheter, speciellt nu när de ska renoveras.

Kommunen kommer exempelvis ha lägre finansiella kostnader än Djursholms AB när skolfastigheterna ska renoveras för 140 miljoner kronor eller mer. Även om Djursholms AB har en kommunal borgen måste kommunen ta ut en kommunal borgensavgift som syftar till att bolaget får nära nog den finansiella kostnad de skulle fått om bolaget skulle lånat utan kommunal borgen. Detta på grund av svensk och EU-lagstiftning och som återspeglas i kommunens borgenspolicy. Det innebär kortfattat att kommunen kan låna pengar med en ränta mellan exempelvis 3 procent och 4procent (fast ränta 2022-10-24). Djursholms AB, som knappt når ett nollresultat utan att sälja mark eller fastigheter, får låna för betydligt högre procentsats. Det kan till och med vara så att ett fastighetsbolag utan kommunalborgen inte alls får lån under rådande finansiella omständigheter med en annalkande lågkonjunktur och en riksbank som höjer reporäntan. Om bolaget lånar 140 miljoner kronor utöver nuvarande lån om 75 miljoner kronor blir det en total låneskuld om 215 miljoner kronor. Om räntan är cirka 5 procent blir de finansiella kostnaderna cirka 11 miljoner kronor.

Björn Wallgren

Bolaget prognostiseras gå med ett negativt resultat för 2022, om allt annat lika kommer bolaget att nå ett negativt resultat närmare 12 miljoner kronor under tiden bolaget renoverar skolfastigheterna. Bolagets eget kapital var den sista augusti 2022 omkring 41 miljoner kronor. Det skulle ta omkring tre till fyra år, allt annat lika, innan det egna kapitalet skulle nå en nivå där bolaget tvingas göra en kontrollbalansräkning.

Kommunen kommer även att klara av att resultatföra en del utgifter som hänförs till renoveringen på ett annat sätt än vad Djursholms AB kan. Det kan röra sig om miljonbelopp som annars ska belasta Djursholms ABs resultat. Detta skulle innebära att bolaget sannolikt tvingas göra en kontrollbalansräkning inom en treårsperiod.

Sammanfattningsvis finns det risk att om Djursholms AB behåller dessa två skolfastigheter tvingas bolaget att göra en kontrollbalansräkning inom en treårsperiod, beroende på när bolaget behöver låna upp pengarna. Enkelt förklarar skulle bolaget riskera att gå i konkurs, om inte ägaren tillskjuter medel till bolaget. Att tillskjuta medel är inte alldeles oproblematiskt och behöver en särskild utredning.

Om dessa två skolfastigheter skulle köpas av kommunen kommer Djursholms ABs årliga resultat framöver **påverkas positivt**.

Totalt har dessa två skolfastigheter ett positivt driftnetto (resultat) om *cirka 1,7 miljoner kronor* från januari till september 2022 vilket är omkring vad helårsprognosen beräknas bli. Samma period föregående år (2021) var det likaledes cirka 1,7 miljoner kronor. Detta positiva bidrag till bolaget resultat försvinner om bolaget inte är ägare av dessa två skolfastigheter, men det vägs upp av att bolaget får lägre kostnader.

Bolaget kommer att få lägre kostnader om cirka 3,5 miljoner kronor år 2023. *Förvaltningsavtalet* som Djursholms AB betalar 1,0 miljoner kronor för bör kunna sänkas till omkring hälften, *cirka 0,5 miljoner kronor*, eftersom kommunen inte kommer förvalta dessa fastigheter åt Djursholms AB längre. Kommunen lägger omkring 50 procent av den avtalade tiden på att förvalta dessa två skolfastigheter.

Vidare kommer bolaget inte att ha några finansiella kostnader eftersom det kan både amortera bort lån om 75 miljoner kronor. Räntekostnaderna för dessa lån är cirka 0,6 miljoner kronor mellan januari och september 2022. Den finansiella kostnaden bli omkring 3,0 miljoner kronor ($75 \text{ mnkr} \times 3,5 \% = 2,6 \text{ mnkr} + \text{borgensavgift ca } 0,4 \text{ mnkr}$) nästa år eftersom räntan har ökat kraftigt. De gör att kommunledningskontoret antar att Djursholms AB *finansiella kostnad* kommer bli *cirka 3,0 miljoner kronor* under 2023 om dessa lån inte löses.

Björn Wallgren

Utredningen kring kulturfastigheterna och bostadsfastigheterna

Här avser kommunledningskontoret återkomma till kommunstyrelsen innan den 20 november 2023 med en utredning kring om det är kommunen eller Djursholms AB som är bäst lämpad ägare till kulturfastigheterna Enebybergs Gård, (Gården 1) och Berga gård (Danderyd 2:178) och bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40.

Det kommunledningskontoret kan observera är att *Enebybergs gård* har ett *negativt driftnetto (resultat) om cirka 0,9 miljoner kronor* från januari till september månad 2022. Samma period föregående år (2021) var siffran negativt om cirka 1,3 miljoner kronor och minskningen beror på att bolaget tvingades skriva ner det bokförda värdet 2021. Detta betyder att avskrivningarna blir lägre.

Embla 10 och Svitiod 40 har ett *negativt driftnetto (resultat) om cirka 0,2 miljoner kronor* vardera under samma period. Samma period föregående år (2021) var siffran negativ om cirka 0,4 miljoner kronor respektive 0,2 miljoner kronor. Skillnaden förklaras både att vakanslägenheter är uthyrda och avskrivningarna lägre.

Det är enbart *Berga gård* som når ett *positivt driftnetto (resultat) strax över noll (0) miljon kronor* för perioden januari till september år 2022.

Observera att de gemensamma kostnaderna som Djursholms AB har inte är fördelade. Det rör sig om *förvaltningskostnader, kostnader för revision och ekonomisk hantering, VD-arvode och finansiella kostnader*. De gemensamma kostnaderna bolaget har från januari till september 2022 är omkring 2,5 miljoner kronor. Vid samma period föregående år (2021) var de gemensamma kostnaderna omkring 3,4 miljoner kronor. Skillnaden förklaras att kostnaderna för fastighetsskötsel har fördelats ut till rätt objekt under 2022 och belastade inte bolaget central (gemensamma kostnader). Om de kvarvarande gemensamma kostnaderna skulle fördelas per kvadratmeter skulle Enebybergs gård stå för 5 procent eller strax över 0,1 miljoner kronor (2,5 mnkr x 5 %). Embla, Svitiod och Berga gård skulle belastas med strax under 0,1 miljoner kronor vardera. Det skulle innebära att Berga gård riskerar att nå ett negativt driftnetto efter fördelningen av de gemensamma kostnaderna och de övriga fastigheterna ökar på sin negativa påverkan på bolagets ekonomi.

Björn Wallgren

Skrivelsen från styrelsen i Djursholms AB (14 juni 2022)

Kommunledningskontoret vill framföra följande när det gäller skrivelsen från styrelsen för Djursholms AB inkommit den 14 juni 2022.

I det nu antagna ägardirektivet framgår det att om en fastighet inte genom hyresintäkter bär sina kostnader inklusive avskrivningar, eller kan förväntas göra det inom en treårsperiod, ska styrelsen ta fram en strategisk plan. Denna strategiska plan ska syfta till att bolaget har en plan på hur fastigheten når ett positivt driftnetto (resultat). När en fastighet inte når ett positivt driftnetto (resultat) innebär det att fastigheten åsamkar bolaget en ekonomisk skada.

Om bolaget lider för stor ekonomiska skada kan det exempelvis leda till att aktiebolagets företrädare (styrelsen) i vissa fall blir ekonomiskt ansvariga för aktiebolagets skulder. Därför bör bolaget styrelse aktivt minimera riskerna med att bolaget lider ekonomisk skada för annars kan det i slutändan även leda till att aktieägaren (kommunen) riskerar att bli solidarisk ansvarig för bolagets förpliktelser.

Förslag i eget ärende med anledning av utredningen

Slutsatserna av utredningen är att Danderyds kommun bör förvärva de två skolfastigheterna från Djursholms AB. Förslag om detta läggs i ett eget ärende (KS 2021/0223).

Ekonomiska konsekvenser

Det är en del av utredningsuppdraget att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av en förändring i Djursholms AB:s fastighetsinnehav. I det separata ärendet om försäljning av skolfastigheter till kommunen redogörs vilka ekonomiska konsekvenser det blir för både Djursholms AB och kommunen.

Johan Lindberg
KommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Åtterrapporering av uppdrag att utreda Djursholms AB:s ägande av vissa fastighetstyper
2. Skrivelse från DJAB om KPMG:s utredning
3. Kommunstyrelsens beslut, 2022-01-17 § 2

Expedieras
Djursholms AB