

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Utredning om framtida ägande av ett antal fastigheter ägda av Djursholms AB

Ärendet

Den 13 januari 2022 (§ 2) uppdrog kommunstyrelsen till kommunledningskontoret att utreda framtida ägandet av ett antal fastigheter som Djursholms AB äger. Utredningsuppdraget omfattar att utreda om kommunen av strategiska eller andra anledningar bör förvärva fastigheterna.

Den ekonomiskt tyngsta delen av uppdraget har fullföljts genom att Kyrkskolan och Enebyskolan förvärvats av kommunen vid årsskiftet 2022/23 inför planerade större investeringar. Nu återstår Enebybergs gård, Berga gård samt bostadsobjekten Embla 10 och Svitiod 40 att redovisa.

Utredningen har inkluderat bedömda skattemässiga konsekvenser av åtgärderna vilket påverkat utredningens förslag. Det ekonomiska underskott som de två gårdarna med särskilda kulturella värden genererar uppvägs inom bolaget bland annat av intäkter från utarrenderad mark vilket bidrar till ett långsiktigt resultat nära noll. För bostadshusen där endast ekonomiska aspekter beaktats finns inga fördelar med att flytta ägandet till kommunen varför förslaget är att sälja objekten direkt till marknaden.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger utredningen till handlingarna.
2. Kommunstyrelsen uppmanar styrelsen i Djursholms AB att senast i samband med budget för 2024 redovisa åtgärder för att sälja fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 på den öppna marknaden.

Bakgrund

Vid sitt sammanträde 24 november 2021 beslutade Djursholm AB:s styrelse att lämna över frågan om fortsatt innehav av Enebybergs gård, Berga gård samt bostadsfastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 till kommunen för vidare utredning och ställningstagande. Bakgrunden till uppdraget var att objekten beräknas generera negativa driftnetton minst tre år framåt i tiden.

Del av uppdraget har rapporterats, beslutats och genomförts genom försäljning av Enebybergs skola och Kyrkskolan till kommunen vid årsskiftet 2022/2023.

Datum 2023-11-07
Diarienummer KS 2021/0433

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Förutom tolkning av redovisningsregler (K3) på objektsnivå bör också skattemässiga konsekvenser för bolaget beaktas inför ställningstagande om bolagets fastighetsinnehav på kort och lång sikt.

Tekniska kontorets utredning

Enebybergs gård och Berga gård

De två gårdarna är nyligen renoverade och i relativt gott skick. Båda är fullt uthyrda men Enebybergs gård genererar ett påtagligt underskott delvis beroende på låga bruksvärdeshyror för de två bostadslägenheterna i objektet. Objektet har tidigare varit föremål för nedskrivning och en ny bedömning av nedskrivningsbehov bör göras inför bokslutet för 2023. Berga gård har ett mindre underskott men nyligen genomförd renovering av fasad väntas belasta ekonomin ytterligare.

Trots de negativa synliga resultaten har gårdarna sådana kulturhistoriska värden att de inte bedöms lämpliga att sälja på den öppna marknaden. Innan ställningstagande till framtida ägandet av gårdarna inom kommunen behövs ytterligare utredning om kommunens hela fastighetsinnehav, hur bolagets innehav kan balanseras mot ett nollresultat samt uppfylla kriterier enligt K3-reglerna vad gäller resultat på objektsnivå. Ur ett övergripande kommunperspektiv bedöms det inte finnas någon fördel med att sälja objekten till kommunen i närtid.

Embla 10, Alevägen 1A-D

Fastigheten som ligger invid Svalnässkolan omfattar 2 337 kvadratmeter (kvm) Huvudbyggnaden har enligt taxeringsuppgifterna värdeår 1929 och innehåller 4 lägenheter med en sammanlagd boarea om 172 kvm. På fastigheten finns också en komplementbyggnad om ca 33 kvm. För fastigheten gäller detaljplan D 225 från 2008 som medger 2 lägenheter. Befintlig byggnad är således planstridig med nuvarande 4 lägenheter. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea om ca 120 kvadratmeter medan detaljplanen tillåter en byggnadsarea om 210 kvm.



Byggnaden har renoverats utvändigt över tid men är i akut behov av ny dränering och renovering av källarplanet då både utifrån och inifrån

Tekniska kontoret
Dag Björklund

kommande vatten har förstört inredning och ytskikt. Arbetena bedöms omfattande men några närmare undersökningar med kalkylering har ännu inte gjorts men ska komplettera kommande beslutsunderlag.

Marknadsvärdet bedömdes vid förra årsskiftet med stöd i extern värdering ligga mellan 8 och 10 miljoner kronor. Värderingen bygger på nuvarande användning varför värdet som utvecklingsobjekt kan vara högre. Objektet bedöms vara attraktivt även i dagens marknad, både för en tvåfamiljsvilla eller en större enfamiljsvilla i ett mycket attraktivt läge i kommunen. Ny värdering ska komplettera kommande beslutsunderlag.

Svitiod 40, Viktor Rydbergs väg 33

Fastigheten som ligger invid Viktor Rydbergsskolan är 1 539 kvm stor. För fastigheten gäller detaljplan D107 som vann laga kraft i början av 1998 och byggrätten motsvarar i princip den befintliga bebyggelsen med en huvudbyggnad med byggnadsarea om ca 190 kvm som får inredas med fyra lägenheter. Dessutom får carport byggas på tomten.



Byggnaden är nyligen målad på utsidan. Lägenheterna är i delvis i behov av ytskiktsreovering.

Några akuta åtgärder torde inte krävas och marknaden för denna typ av objekt är inte självklar. En typisk köpare är en bostadsrättsförening som i många andra äldre, större villor i Djursholm. Varken skick eller marknadsläget gör att en försäljning brådskar men en sådan process bör kunna tas med i kommande budgetarbete.

Tekniska kontorets bedömning

Sammanfattningsvis bör de två bostadsfastigheterna säljas så snart det är lämpligt utifrån rådande marknadsläge. Kontoret bedömer inte att det finns strategiska eller andra anledningar för att de två bostadsfastigheterna ska ägas av kommunen. Det framtida ägandet av gårdarna bör bedömas utifrån

Tekniska kontoret
Dag Björklund

en övergripande genomgång av hela kommunens fastighetsinnehav vilket kan väntas ske under 2024.

Innan försäljning behöver nuvarande hyresförhållanden utredas noga för att säkerställa att nuvarande hyresgäster informeras, att deras enskilda situation beaktas och att gällande regelverk tillämpas korrekt.

Konsekvenser för barn och unga

Försäljning av Embla 10 och Svitiod 10 bedöms inte ha någon generell konsekvens för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Vid försäljning uppstår reavinst som ska beskattas i bolaget och resterande används till bolagets verksamhet eller för utdelning till ägaren.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Utredning om framtida ägande av ett antal fastigheter ägda av Djursholms AB
2. Kommunstyrelsens beslut, KS 2022-01-13 §2
3. Uppdrag från Djursholms AB 2021-11-24 § 42

Expedieras
Djursholms AB
Tekniska nämnden