

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Utredning om framtida ägande av ett antal fastigheter ägda av Djursholms AB och uppmaning att redovisa åtgärder för att sälja fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40

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 har 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.

Kommunstyrelsen beslutade den 27 november 2023 (§ 180) att ärendet skulle återremitteras enligt beslut:

”Kommunstyrelsen återremitterar ärendet med uppdrag att utreda hur förvaltningens förslag om försäljning av fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 korrelerar med den strategiska lokalförsörjningsplanen.”

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger utredningen till handlingarna.
2. Kommunstyrelsen uppmanar styrelsen i Djursholms AB att under 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

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Dag Björklund

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.

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

Samhällsutvecklingsförvaltningens 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.

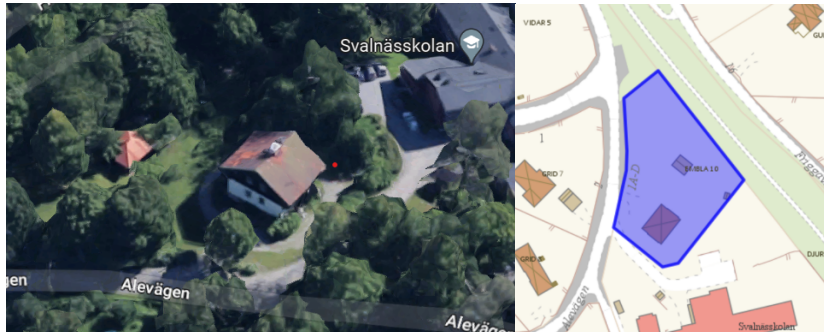
Trots de negativa synliga resultaten har gårdarna sådana kulturhistoriska värden att de inte bedöms lämpliga att sälja på den öppna marknaden. Innan ställningstagande till framtida ägandet av gårdarna inom kommunen behövs ytterligare utredning om kommunens hela fastighetsinnehav, hur bolagets innehav 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.

Datum 2024-05-07
Diarienummer KS 2021/0433

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Dag Björklund



Byggnaden har underhållits utvändigt över tid men är i akut behov av ny yttre dränering och renovering av källarplanet då både utifrån och inifrån kommande vatten har förstört inredning och ytskikt. Samtliga stammar med påföljande ytskiktsrenovering i kök och våtrum behöver också åtgärdas. Arbetena bedöms vara omfattande och svåra att kalkylera då risk för dolda skador är påtaglig. Bedömningen av kostnader för nödvändiga åtgärder är 2,5–3.5 miljoner kronor. Endast en liten del av detta påverkar bruksvärdet varför objektets underskott ökar.

Marknadsvärdet bedömdes vid senaste årsskiftet med stöd i extern värdering ligga mellan 8 och 9 miljoner kronor med nuvarande användning men före de nödvändiga reinvesteringarna. Samtidigt värderades objektet som ett utvecklingsobjekt med byggrätt enligt gällande detaljplan till ett väsentligt högre värde. Som exploateringsobjekt bedöms fastigheten vara attraktivt även i dagens marknad.

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.



Samhällsutvecklingsförvaltningen
Dag Björklund

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 förberedas under 2024.

Ändringar efter kommunstyrelsens återremittering av ärendet

I kommunstyrelsens återremiss från den 27 november 2023 (§ 180) påtalades att försäljningen av fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40 måste korreleras med den Strategiska lokalförsörjningsplanen.

I lokalförsörjningsplanen för åren 2024–2033 går att utläsa att socialnämnden har ett behov av en mindre utökning av beståndet avseende lägenheter med fyra rum eller större. Aktuella fastigheter som nu är föremål för utredning har i dagsläget ingen lägenhet större än två rum och kök. Preliminära utredningar har visat att fastigheterna inte lämpar sig för en ombyggnad för att tillskapa lägenheter med fyra rum och kök. Socialnämndens prognos för bostadsbehovet visar att behovet bedöms täckas av befintligt bostadsbestånd avseende lägenheter om 1–3 rum och kök. För bostäder med ett rum och kök finns dessutom en övertalighet. För bostäder med två rum och kök är behov och utbud i balans.

Inom bostadsfastigheten Svitiod 40 finns tre lägenheter som har två rum och kök och socialförvaltningen ser inget behov av att nyttja dessa då behovet av lägenheter i denna storlek för närvarande är i balans, och det föreligger inte något hinder för försäljning utifrån kommunens behov av bostäder. För fastigheten Embla 10 föreligger en övertalighet av de aktuella lägenhetsstorlekarna varför det inte föreligger något hinder för försäljning utifrån kommunens behov av bostäder. Tre av objektets fyra lägenheter har tomställts i närtid då socialtjänsten inte har behov av dem. Den fjärde innehas med sedvanlig besittningsrätt.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Sammanfattningsvis bör de två bostadsfastigheterna säljas så snart det är lämpligt utifrån rådande marknadsläge och för att undvika ytterligare utbetalningar för reinvesteringar som inte är värdeökande. Kontoret bedömer inte att det finns strategiska eller andra anledningar för att de två bostadsfastigheterna ska ägas av kommunen. Även om behovet av bostäder i samma storlek skulle uppstå i framtiden bedöms de två objekten av tekniska och funktionella skäl vara mindre lämpliga att tillgodose de behoven. Innan försäljning behöver nuvarande hyresförhållanden utredas för att säkerställa

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Dag Björklund

att nuvarande hyresgäster informeras, att deras enskilda situation beaktas och att gällande regelverk tillämpas korrekt.

Det framtida ägandet av gårdarna bör bedömas utifrån en övergripande genomgång av hela kommunens fastighetsinnehav vilket kan väntas ske under 2024. En preliminär bedömning är att de ska vara kvar i kommunens ägande främst på grund av det kulturhistoriska värdet och för att säkra tillgängligheten för allmänheten.

Konsekvenser för barn och unga

Försäljning av Embla 10 och Svitiod 10 bedöms inte ha någon 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 till nytta i kommunens primära verksamheter.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Utredning om framtida ägande av ett antal fastigheter ägda av Djursholms AB och uppmaning att redovisa åtgärder för att sälja fastigheterna Embla 10 och Svitiod 40
2. Kommunstyrelsens beslut, 2023-11-27 § 180
3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-11-07
4. Reservation Centerpartiet 2022-01-17
5. Kommunstyrelsens beslut, 2022-01-17 § 2
6. Djursholms AB:s beslut, 2021-11-24 § 42

Expedieras
Djursholms AB
Tekniska nämnden