



Diarienummer: 12KS/0543
Datum: 2013-01-14
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

Kommunstyrelsen

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Förslag till beslut

1. Värmdö kommuns förvärv av Värmdövallen AB byggnader, idrottshall och klubbhus, inklusive inventarier och utrustning på fastigheten Hemmesta 11:467, till en köpeskilling om 39 658 044 kr och med godkänd slutbesiktning, godkänns
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören bemyndigas att genomföra affären efter godkänd slutbesiktning
3. Beslut 1 och 2 justeras omedelbart.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

I linje med kommunfullmäktiges uppdrag föreslås att Värmdö kommun förvärvar de båda byggnader som ägs av Värmdövallen AB. Köpeskilling 39 658 tkr. Genomförd värdering ligger på nivån 40 mnkr + - 5 mnkr. En viktig komponent i affären är att Heving och Hägglund (det byggföretag, som uppfört anläggningen) efterger 5 mnkr exkl moms av sin fordran. Byggföretaget ska också inom ramen för uppgörelsen åtgärda samtliga anmärkningar i besiktningsprotokoll. Förvärvet genomförs först efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft och att slutbesiktning är slutförd och godkänd av kommunen. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska Värmdövallen AB avvecklas genom likvidation. Värmdö kommun har åtagit sig borgen för Värmdövallen AB:s banklån om 31 350 tkr.

Bakgrund

Kommunfullmäktige gav vid sitt sammanträde den 28 november kommunstyrelsen i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av byggnader på kommunens mark vid Värmdövallen. KS bemyndigades samtidigt att fatta beslut i ärendet under förutsättning av att beslutet tas i enighet. Uppdraget från fullmäktige ska ses i perspektivet av att tidigare beslut om utökad borgen med 11 mnkr inte vunnit laga kraft beroende på överklagande. Under 2012 framkom att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi, bolaget upprättade under våren kontrollbalansräkning. Problematik och historik har beskrivits i flera tjänsteskrivelser under hösten.

Vid sammanträdet den 28 november beslutade kommunfullmäktige även att upphäva beslutet den 22 februari om kompletterande borgen om 11 mnkr för Värmdövallen i konsekvens med förslag om att köpa byggnaderna. Vidare hade kommunstyrelsen tidigare beslutat att inför dess extra sammanträde den 21 december skulle ärendet kompletteras med oberoende värdering av anläggningen. Ett förvärv finansieras inom ramen för den upplåning som är beslutad för 2012 och 2013.

Vid KS sammanträde den 21 december var en majoritet för ett förvärv enligt förslaget, dock uppnåddes inte den enighet, som fullmäktiges bemyndigande krävde. Därmed återförvisades ärendet för ställningstagande i kommunfullmäktige den 9 januari 2013. Vid nämnda sammanträde beslutades om en minoritetsåterremiss.

Återremissen

Redovisning och kommentarer till återremissen följer härmed punktvis.

1. Förvärv av enbart sporthallen

Kommunfullmäktige gav 2012-11-28 kommunstyrelsen i uppdrag att inleda förhandlingar och, under förutsättning av att beslutet tas i enighet, förvärva Värmdövallen AB:s byggnader. Av KF:s paragraf framgår att tre olika alternativ för kommunens agerande har belysts i ärendet, vilket utmynnat i en rekommendation att kommunen bör förvärva *samtliga Värmdövallen AB:s byggnader*. Kommunstyrelsens förslag till KF den 9 januari har detta KF:s uppdrag som utgångspunkt.

Beträffande nuvarande klubbhus/förråd är historiken i korthet följande:

År 2009 startade Värmdö IF bolaget Värmdövallen AB, som övertog den klubblokal som ägdes av Värmdö IF, samtidigt överfördes en förrådsbyggnad från Värmdö kommun. Förrådsbyggnaden hade i kommunen inte något bokfört värde, åtgärden belastade således inte kommunens ekonomiska redovisning.

Samtidigt genomfördes en tillbyggnad för att åstadkomma ytterligare förrådsutrymmen. Investeringen krävde lånefinansiering, för vilken kommunen tecknade borgen om 1 350 tkr, som nu utgör en del av kommunens totala borgen som omfattar 31 350 tkr. Värmdö kommun förhyr en del av de nya förråden för förvar av friidrotts- och fotbollsmaterial som används av skolan, föreningar och allmänhet.

Ytterligare investering har gjorts 2011 (nyinvesteringen värderad till 3,3 mnkr). Till övervägande del omfattar nuvarande byggnad omklädningsrum och förråd (som delvis hyrs av kommunen) men även vissa övriga ytor, som t ex café.

Den 28 november beslutade fullmäktige att efter förvärvets genomförande ska samtliga fattade beslut om borgen till Värmdövallen upphävas. Om endast en av byggnaderna, sporthallen, förvärvas torde detta fullmäktigebeslut inte kunna fullföljas.

2. Tydligt identifiera återstående kostnader, åtagande av entreprenören (byggbolaget) att åtgärda detta, reservera tillräckliga medel av köpeskillingen på klientmedelskonto för att täcka dessa kostnader, utbetalning först efter slutbesiktning.

Med ändring av tidigare förslag kommer förvärvet inte att fullföljas förrän efter slutbesiktning gjorts och denna godkänts av Värmdö kommun. Samtliga besiktningsanmärkningar ska vara åtgärdade. Därmed bortfaller behovet av att innehålla del av köpeskillingen i denna del.

Efter två år ska göras garantibesiktning. Intill dess att denna genomförs och godkänts av Värmdö kommun kommer kommunen att innehålla 2 mnkr av den del av köpeskillingen som ska erläggas till byggbolaget.

3. Klara ut ev frågetecken kring brandsäkerhet, tillgänglighet och försäkring.

Se ovan, slutbesiktning ska vara genomförd och godkänd, samtliga frågetecken och brister ska vara åtgärdade innan förvärvet sker.

Värmdövallen AB har försäkring hos försäkringsbolaget Gjensidige, inkluderande bl a egendomsförsäkring (brand-, inbrotts- och vattenskada). Sporthallen och klubbstugan är försäkrade enligt fullvärde.

4. Tydligt redovisa hyresavtal och andra förpliktelser som följer med anläggningen.

Se sammanställning angående hyresintäkter (bilaga) från Värmdövallen AB. Det kan noteras att det föreligger två helt externa hyresavtal. Vidare finns hyresavtal med Värmdö IF. En rimlig utgångspunkt är att kommunen skapar rådighet över byggnaderna och därmed inte vid förvärvet binder upp sig för ett långsiktigt hyresförhållande med Värmdö IF, ej heller uttrycker någon uppfattning om de önskemål om förhyrning som framgår under rubriken Värmdövallen AB i bilagan.

I övrigt övertar kommunen endast driftavtal mm, som kommunen själv önskar överta. Såsom VA, el, brandlarm och styr/övervakning. Genom att kommunen förvärvar byggnaderna blir frågan om övertagande av avtal och förpliktelser mindre komplicerad än om kommunen hade förvärvat bolaget.

Samtidigt kan noteras att kommunen å sin sida har ett hyresavtal, som gäller t o m 2016, om 2,1 mnkr/år och som innebär ett förpliktigande för kommunen i det fall ett förvärv inte genomförs.

5. Inhämta yttrande från bolagets revisor.

Förslaget är att Värmdö kommun förvärvar byggnaderna, inte själva bolaget. Värmdövallen AB ska avvecklas genom likvidation. Mot denna bakgrund torde man kunna göra bedömningen att ett yttrande från bolagets revisor i dagsläget knappast erfordras.

6. Inhämta yttrande (positionspapper) från Värmdö IF (konsekvenser, föreningens åtagande).

Värmdö IF:s yttrande kommer att bifogas.

Ytterligare punkter

1. Kvalitetssäkring av föreliggande värdering

Det finns flera olika metoder för värdering av byggnader. Den värdering Etab har utfört, på kommunens uppdrag, bygger på beräkning av kostnaden för nyuppförande av de nya byggnaderna på Värmdövallen samt värdebedömning av den äldre delen av klubbhuset. Värderingen ligger på 40 mnkr + - 5 mnkr. Varav sporthallen 34,5 mnkr

och klubbhuset 6,3 mnkr. Värmdö IF har låtit göra en separat värdering, som utmynnar i en slutsumma på 40 mnkr +/- 2 mnkr för specifikt sporthallen. Talar man i termer av bruksvärde finns det i princip två intressenter, Värmdö kommun respektive Värmdö IF/Värmdövallen.

En annan referenspunkt är anläggningens bokförda värde, som uppgår till drygt 44 mnkr (hela anläggningen). Ytterligare ett sätt att bedöma rimlighet är att jämföra med andra projekt i kommunen. Grantomtahallen, som är en mindre hall, kostade ca 25 mnkr att uppföra, att relatera till köpeskillingen för sporthallsdelen (dvs reducerad med Ebab:s värdering av klubbhuset), drygt 33 mnkr.

För att göra en samlad bedömning torde det rimliga vara att väga samman nämnda värderingar och information. Man kan då dra slutsatsen att köpeskillingen stämmer relativt väl med vad som kan beräknas vara anläggningens värde.

2. Förslag till avtal, undertecknat av motparten, med beaktande av ovanstående aspekter 1-3.

Avsikten är att ett förslag till avtal ska föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde den 16 januari.

3, 4, 5. Angående hyresavtal och förpliktelser, yttrande från bolagets revisor samt Värmdö IF.

Se svar ovan på punkterna 4, 5 och 6.

6. Beskrivning av nuvarande driftsbidrag (KFN) till anläggningen (storlek och karaktär), samt konsekvenser för kommande driftbidrag.

Kommunen förhyr i dag av Värmdövallen AB idrottshallen för 2,1 mnkr i årshyra, avtalet gäller t o m 2016. Vid ett förvärv av byggnaderna bortfaller denna hyreskostnad, i stället kommer kostnader för ränta/avskrivning samt vissa driftkostnader, samtidigt tillkommer vissa hyresintäkter.

Vidare föreligger sedan några år tillbaka två överenskommelser om brukarsamverkan mellan Värmdö kommun och Värmdövallen AB. Överenskommelserna rör tillsyn och skötsel tid som inte är skoltid av lokaler och idrottsplats. De omfattar Värmdövallens idrottsplats, Hemmesta sporthall, lokaler i Hemmesta skola, Grantomta sporthall och Grantomta skolrestaurang. Värmdövallen AB har, enligt överenskommelserna, ersatts av kommunen med 2,4 mnkr på helårsbasis. Tidigare överenskommelser löpte ut 2012-12-31, de har nyligen prolongerats på oförändrade villkor t o m 2013-04-30.

Huruvida brukarsamverkan ska fortsätta långsiktigt är i dagsläget en öppen, icke avdömd, fråga. Förutsatt att kommunen förvärvar byggnaderna vid Värmdövallen torde även dessa ingå i samverkan. Om det blir en överenskommelse torde Värmdö IF vara avtalspart, inte Värmdövallen AB, som avvecklas.

Övrigt

Av värderingen framgår att värmeanläggningen kan vara underdimensionerad. Om det skulle visa sig finnas skäl för att göra tilläggsinvestering, i syfte att undvika höga uppvärmningskostnader, handlar det om att komplettera anläggningen med ett eller flera

borrhål med kompletterande utrustning. Till en uppskattad om investeringskostnad om 150 tkr per borrhål.

Ärendebeskrivning i övrigt

Allmänt

Förhandlingar har pågått mellan Värmdö kommun och Värmdövallen AB.

Utgångspunkter och inriktning:

*Avsikten är att förvärva båda de byggnader som Värmdövallen AB äger på fastigheten Hemmesta 11:467; kommunen är sedan tidigare ägare av marken.

*Ambitionen är naturligtvis att barn, ungdomar m fl som nyttjar hallen för olika aktiviteter ska kunna fortsätta göra det även i framtiden och att övergången ska gå smidigt.

*Värmdö kommuns inställning är att kommunen ska ha rådighet över byggnadernas användning och disposition, så långt möjligt. Med tanke på den begränsade tid som stått till förfogande är bedömningen att kommunen i nuläget inte bör ingå/överta långsiktiga avtal med Värmdö IF rörande förhyrning.

*Det finns däremot ett gemensamt intresse av att den löpande driften både vad gäller idrottshallen vid Värmdövallen och övriga hallar i området fortsätter att fungera intill dess att en långsiktig lösning föreligger i den delen. Befintlig överenskommelse om brukarsamverkan förlängs därför fyra månader t o m 2013-04-30.

Byggnaderna

Parallellt med Värmdö kommuns överläggningar med Värmdövallen AB har pågått förhandlingar mellan sistnämnda och Heving och Hägglund, det företag som har byggt idrottshallen. Förhandlingarna har utmynnat i en överenskommelse om att Heving och Hägglund efterger 5,0 mnkr exklusive moms av företagets totala fordran. En förutsättning är kommunens förvärv av byggnaderna, samtidigt är eftergiften en viktig del i helheten för att kommunen ska genomföra affären.

I enlighet med KS beslut har genomförts en oberoende värdering av byggnaderna. Den har utförts av Ebab genom att beräkna och uppskatta kostnaden för uppförande av en ny motsvarande anläggning samt värdebedömning av den äldre delen av klubbhuset.

Sammanfattningsvis uppgår värdebedömningen till ca 40 mnkr +/- 5 mnkr exkl moms. Därav svarar sporthallen för 34,5 mnkr medan klubbhuset värderas till 6,3 mnkr (varav 3,3 mnkr nybyggnad). Köpet av byggnaderna kommer inte att fullföljas förrän slutbesiktning är gjord och godkänts av kommunen och samtliga besiktningsanmärkningar åtgärdats. Därmed bortfaller betydelsen av att värderingen inte kunnat ta hänsyn till brister och anmärkningar i de nyinvesterade delarna. Värmdö kommun innehåller 2 mnkr av köpeskillingen t o m att garantibesiktning är genomförd (om ca två år) och godkänd.

Förändrat lokalanvändande

Ett förvärv av idrottshallen vid Värmdövallen innebär ett komplement till kommunens lokalbestånd i området och ger utrymme för Värmdö kommun att förändra användning av lokaler för gymnastik och idrott i Hemmesta och Vik. Dessa frågor får dock utredas och bedömas i särskild ordning.

Avtal - köpeskillning

Utgångspunkten är att Värmdövallen AB, efter att kommunen förvärvat byggnaderna, avvecklas genom likvidation. Således har överläggningarna riktat in sig på att eliminera anläggningarnas bokförda värde (med beaktande av Heving och Hägglunds eftergift enligt ovan) samt i övrigt neutralisera resultat och balans så att i princip endast bolagets aktiekapital är intakt. Samtidigt är vi medvetna om att det inte går att nu exakt precisera vissa återstående kostnader för bolaget. Vid beräkningen av köpeskillning har därför beräknats en buffert, som senare när bättre underlag föreligger, avräknas i samband med kommunens utbetalning av ersättning för driften.

Köpeskillningen har, utifrån dessa utgångspunkter, framräknats till 39 658 tkr. Av denna utgör 1 066 tkr inventarier och övrig utrustning.

Slutförande av affär

Köpeskillningen erläggs genom att medel översänds direkt till SEB, för inlösen av lån med kommunens borgen, samt till Heving och Hägglund för reglering av företagets fordran (som redovisats innehålls 2 mnkr tills efter garantibesiktning).

Alternativa överväganden

Vid sitt sammanträde 2012-11-28 valde kommunfullmäktige inriktningen att Värmdö kommun skall förvärva byggnaderna vid Värmdövallen, framför t ex alternativet att förhålla sig passiv, något som skulle kunna leda till konkurs förr eller senare. Emellertid måste självfallet ett förvärv ske till för kommunen acceptabla villkor.

Konkurs

För det fall Värmdövallen AB försätts i konkurs får kommunen rikta sina återkrav för infriande av borgensåtagande mot konkursboet. Konkursboet kommer sannolikt att inleda en försäljning av sporthallsbyggnaderna. Detta kan ske enligt direkta förhandlingar med eventuella spekulanter eller genom auktionsförfarande. Kommunen kan förvärva byggnaderna av konkursboet och köpeskillningen går då in i konkursboet.

Vid konkursboets avslutande fördelas eventuella pengar i boet mellan de olika konkursborgenärerna i proportion till dess respektive fordran och med eventuell förmånsrätt för vissa fordringsägare. Det finns inte något som tyder på att kommunen skulle ha ett bättre läge än andra fordringsägare.

En osäker faktor är hur åtgärdande av anmärkningar i besiktningsprotokoll kommer att hanteras om bolaget går i konkurs. Vidare får man utgå från att Heving och Hägglunds krav i en konkurs kommer att utgå från bruttosumman, utan reducering med 5 mnkr.

Rekonstruktion

En rekonstruktion torde inte vara aktuell i det här fallet. För övrigt kan noteras att vid företagsrekonstruktion beslutas om ackord för fordringsägare, vilket oftast innebär att borgenärerna endast får betalt för 25 procent av sina fordringar. I det läget skulle Värmdö kommun tvingas att uppfylla sitt borgensåtagande.

Konsekvenser budget

Ett förvärv innebär att objektet inlemmas i kommunens lokalbestånd, vilket bl a innebär att en internhyra kommer att sättas. De konsekvenser detta får för budgetramar mm får beaktas i samband med reviderad budget för 2013.

Stellan Folkesson

Kommundirektör

Hans Ivarsson

Ekonomichef

Bilaga

Sammanställning från Värmdövalle AB angående hyresintäkter

Värmdövallen AB

- 3 kontorsrum för kontorspersonal. Hyra 3 000: - per rum och månad. Hyran är inklusive kontorshotellets service.
- Gymlokalen i källaren i sporthallen enligt ritning. Hyra 10 000: - per månad

Totalt 19 000: - per månad och 228 000: - per år.

Firma Anette Thelberg

- Cafeterian i entrén till sporthallen enligt ritning. Hyra 4 000: - per månad.

Happydress AB

- 1 kontorsrum. Hyra 3 000: - per månad. Hyran är inklusive kontorshotellets service.

Värmdö IF

- 2 kontorsrum. Hyra 3 000: - per rum och månad. Hyran är inklusive kontorshotellets service.
- Butiken i entrén i sporthallen enligt ritning. Hyra 1 000: - per månad
- Utrymmen i sporthallens källare enligt bifogad ritning. Hyra 6 000: - per månad
- Förråd i byggnaden i anslutning till frilidrottsanläggningen enligt bifogad ritning. Hyra 6 000: - per månad.

Totalt 19 000: - per månad och 228 000: - per år.

Ytterligare möjliga hyresintäkt

- 5 kontorsrum. 3 000: - per rum och månad. Totalt 15 000: - per månad

Byggnadernas möjliga hyresintäkt 60 000: - per månad och 720 000: - per år. Totalt uthyrt för tillfället 45 000: - per månad och 540 000: - per år. Ersättningen är exklusive moms.

Bengt Engelberg/2012-01-10



Värmdö kommun

Värmdö den 14 januari 2013

Värmdö IF:s ställningstagande till ägande av byggnader på ofri grund vid Värmdövallen

Efter att ha genomfört omfattande byggnationer på Värmdövallen till stora värden med en kommunal borgen som säkerhet för lån, med ökade kostnader under byggnation, men även tillbyggnader som utökat entreprenadåtagandet i samförstånd med Värmdö kommun, så var Värmdö IF/Värmdövallen AB och Värmdö kommun överens om att Värmdö kommun skulle utöka sitt borgensåtagande. Kommunen har inte fullföljt sina intentioner avseende det utökade borgensåtagandet och därtill valt att inte fullfölja sina intentioner då ärendet överklagades. Detta har lett till problem för såväl föreningen, kommunen som entreprenören.

Värmdövallen AB har under den tid som ärendet om utökad borgen har hanterats i kommunen belastats med höga räntekostnader pga. av att lånen inte kunnat placeras, vilket tärt på bolagets kapital.

Under hela byggprocessen har Värmdö IF genom sitt helägda bolag Värmdövallen AB löpande haft bra och rak kommunikation med Värmdö kommun i denna fråga. Tjänstemännen har både deltagit i projektmöten under projektets gång och haft tillgång till den dokumentation som löpande har upprättats och också följt byggnationen av Värmdövallen.

Det totala byggnadsvärdet på våra byggnader är ca 45 miljoner. Detta är ett för stort åtagande för en ideell förening med den omsättningen vi har.

Kommunen har betydande roll i denna angelägenhet för föreningen och därmed för dess 1 700 medlemmar.

Vi anser att Värmdö IF inte skall bygga och/eller äga några idrottsanläggningar överhuvudtaget. Vi är en ideell förening som lever under knappa ekonomiska förutsättningar och har inte möjlighet att hantera den ekonomiska risk som det innebär att äga byggnader på en idrottsanläggning eller hela idrottsanläggningar som i huvudsak är till för kommunens medborgare. Vår huvuduppgift är att erbjuda utbildning i idrott för barn och ungdomar på Värmdö och inte att bygga eller äga byggnader eller idrottsanläggningar för kommunala ändamål.

Våra skäl till detta ställningstagande är;

- Vi har inte tillräckligt mycket kapital i föreningen så att vi med tillräckliga marginaler långsiktigt kan äga byggnader eller idrottsanläggningar och klara svängningarna som det över tiden finns på räntemarknaden.
- Vi har över tid inte den kompetens i föreningen som behövs för att bygga och hantera ägandet av byggnaderna. Det har man däremot i kommunen.

Värmdö IF

Telefon: 08-570 220 10

Telefax: 08-570 220 64

E.post: kansliet@varmdoif.se

Webb: www.varmdoif.se

Värmdövallen, Motionsvägen 4

Box 144, 139 23 Värmdö



- Byggnaderna är uppförda på av kommunen ägd mark, vilken utarrenderas till Värmdöallen AB. Detta gör det svårare att belåna byggnaderna på kapitalmarknaden, med högre kreditkostnad som följd.
- Kommunen lånar upp kapital billigare än föreningen på kapitalmarknaden och kan därmed driva byggnaderna till en lägre kostnad än föreningen, eftersom räntekostnaden är en stor del av den totala kostnaden.
- Det är oklart om det är förenligt med nuvarande konkurrensregler inom EU att föreningen skall äga byggnader via bolag som till största del till underpris nyttjas av kommunen för kommunal verksamhet.
- Föreningen har tagit beslut om att inte tillföra mer kapital till Värmdöallen AB. Det aktiekapital om 200 000 kronor som Värmdö Investerat är redan det en stor ansträngning för föreningen och mer avsättningar kan inte göras.
- Vi anser att rollerna mellan kommunen och föreningen ska vara tydliga. Föreningen ska bedriva idrottsverksamhet på idrottsanläggningar och i sporthallarna. Kommunen ska bygga äga och förvalta byggnaderna. Driften kan däremot med fördel hanteras av föreningen.

Detta projekt har med all önskvärd tydlighet visat att vårt ställningstagande att inte bygga eller äga byggnader i föreningen eller via föreningens helägda bolag är det enda och vettiga beslut som kan och bör tas av både oss och kommunen.

Flera andra kommuner, bl.a. Stockholms kommun, har kommunen tagit beslut om att den ska äga anläggningarna. Dessa drivs sedan av idrottsföreningarna, med stor framgång för alla.

Vi ser gärna att eventuella politiska beslut tas i enighet över partigränserna.

Med vänlig hälsning
Värmdö IF

Dan Törnsten
ordförande

Värmdö IF

Telefon: 08-570 220 10

Telefax: 08-570 220 64

E-post: kansliet@varmdoif.se

Webb: www.varmdoif.se

Värmdöallen, Motionsvägen 4

Box 144, 139 23 Värmdö