

Dokumentation VärmdövalLEN

Beslut om utökad borgen

1. Begäran om utökad borgen, VärmdövalLEN AB 2011-09-27
2. Tjänsteskrivelse, KLK 2011-10-17
3. Kommunfullmäktiges beslut 2012-02-22, § 50

Skrivelse rörande beredning

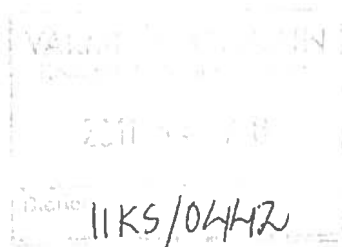
4. Angående ärendet och beredningen av "Utökad borgen för VärmdövalLEN", Lars Bryntesson och Annika Andersson Ribbing 2012-09-10
5. Kommunstyrelsens beslut 2012-09-12, § 182
6. Tjänsteskrivelse, KLK 2012-11-19
7. Tjänsteskrivelse KLK 2012-11-23
8. Kommunstyrelsens beslut 2012-11-27, § 258

Förvärv av byggnader vid VärmdövalLEN

9. Tjänsteskrivelse 2012-10-29
10. Kommunstyrelsens beslut 2012-11-14, § 218
11. Mejl från Wistrand Advokatbyrå med bilagor 2012-11-27
12. Kommunfullmäktiges beslut 2012-11-28, § 204
13. Värdebedömning samt utlåtande om brandskydd 2012-12-07
- ~~14. Utkast till avtal mellan VärmdövalLEN AB och Helving & Hägglund AB, december 2012~~
15. Tjänsteskrivelse 2012-12-19
16. Kommunstyrelsens beslut 2012-12-21, § 260
17. Tjänsteskrivelse 2013-01-02
18. Kommunstyrelsens beslut 2013-01-09, § 1
19. Kommunfullmäktiges beslut 2013-01-09, § 2

Värmdö kommun

134 81 GUSTAVSBERG



Värmdö den 27 september 2011

Begäran om utökad kommunal borgen

Värmdö IF:s driftsbolag, VärmdövalLEN AB ansöker om en utökning av den kommunala borgen för byggnationerna på VärmdövalLEN med 11 000 000:-. Om kommunen accepterar en utökning kommer den totala borgen att uppgå till 42 350 000:- för både sporthallen och fastigheten i anslutning till friidrotts- och fotbollsanläggningen.

Skälet till utökningen är följande;

1. Ny källare

Under byggets gång fick vi möjligheten, på grund av markförhållandena var annorlunda än beräknat, att bygga en källare under delar av sporthallen. Detta har medfört att vi har kunnat flytta ner teknikrummet från plan 1 till källaren och därmed frigjort ytor som istället kan användas för uthyrning på övre planet. Dessutom har vi i källaren inrett ett gym som kommer att användas i verksamheten. Merkostnaden för utbyggnaden av källaren är ungefär 5 000 000:-. Exakt merkostnad är svår att beräkna. Totalt beräknade merintäkter på årsbasis är cirka 1 000 000:- för uthyrning av kontorsyta samt försäljning av gymkort och gruppträningar. Merintäkterna täcker mer än väl investeringen och kringkostnaderna.

2. Kostnadsökningar

Vi har haft kostnadsökningar på cirka 5 000 000:-. Kostnadsökningarna beror dels på att vi utökat antalet åskådarplatser och byggt en övre läktare för att klara Innebandyförbundets regler för spel i allsvenskan och dels på kostnadsökningar av bland annat stål och betong sedan projektet budgeterades.

3. Ökad kostnad för icke avdragsgill moms

Vi har icke avdragsgill moms om 679 000:- som ska tas upp som kostnad och skrivas av. Detta kände vi inte till när vi budgeterade projektet.

Den totala merkostnaden uppgår till cirka 11 000 000:-

Kommunen står med den redan idag beviljade borgen en viss risk och vår bedömning är att den inte ökar nämnvärt om man utökar den kommunala borgen med de belopp vi önskar.

Med hopp om en snabb behandling och ett positivt svar.

Med vänlig hälsning
VärmdövalLEN AB

Bengt Engelberg

ordförande



Datum: 2011-10-17
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen

Angående Värmdöwallen AB:s begäran om utökad kommunal borgen

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

I anslutning till budget 2011 beslutade kommunfullmäktige att teckna kommunens borgen för Värmdöwallen AB avseende finansiering av nybyggnad av idrottshall om 30 mnkr vid Värmdöwallen. Sedan år 2009 finns dessutom kommunal borgen avseende om- och tillbyggnad av förråd om 1 350 tkr vid Värmdöwallen. Således föreligger i sammanhanget beslutad borgen om sammanlagt 31 350 tkr.

Byggnationen har pågått under år 2011. I slutet av september inkom Värmdöwallen AB med en ansökan om utökad kommunal borgen med sammanlagt 11 000 tkr. Skälen beskrivs i ansökan. Det handlar om ca 5 mnkr för utbyggnad av källare (markförhållandena var annorlunda än förväntat), vilket har frigjort ytor på övre plan, 5 mnkr för ambitionsökningar (utökat antal åskådarpplatser och en övre läktare för att klara innebandyförbundets regler för spel i allsvenskan mm) samt 0,7 mnkr för icke avdragsgill moms.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen noterar att den sammanlagda investeringssumman ligger 37 procent över borgensbeslutet i november 2010. Ansökan om utökning om borgen har aktualiserats i efterhand, när åtgärderna är genomförda. Till närmare hälften (källaren), 5 mnkr, anses åtgärderna ekonomiskt lönsamma i och med att de möjliggör högre intäkter.

Förvaltningen överlämnar Värmdöwallen AB:s ansökan utan ställningstagande.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Ekonomichef

Dnr11KS/0442

Kommunfullmäktige 2012-02-22 § 50

Utökad borgen för Värmdövallen

Kommunfullmäktiges beslut.

1. Kommunens borgen för Värmdövallen AB utökas med 11 000 tkr till totalt 42 350 tkr.
2. Kommundirektören får i uppdrag att ta fram en rutin för att kontrollera och följa upp budget och löpande ekonomi vid byggnation där kommunen beviljat/beviljar borgen till föreningar/bolag. Rutinen ska redovisas senast den 29 augusti 2012.
3. Kommunens borgen ska säkerställas med fullgod pant med bästa läge.

Ärendebeskrivning

Kommunen har gått i borgen för Värmdövallen AB för 31,35 mnkr. Bolaget har ansökt om utökad kommunal borgen om 11 mnkr.

Kommunfullmäktige återremitterade ärendet i december 2011 till kultur- och fritidsnämnden för att nämndens eventuella förslag i ärendet skulle inhämtas.

Kultur- och fritidsnämnden har föreslagit att utökad borgen beviljas.

Kommunstyrelsen har föreslagit kommunfullmäktige besluta:

1. Kommunens borgen för Värmdövallen AB utökas med 11 000 tkr till totalt 42 350 tkr.
2. Kommundirektören får i uppdrag att ta fram en rutin för att kontrollera och följa upp budget och löpande ekonomi vid byggnation där kommunen beviljat/beviljar borgen till föreningar/bolag. Rutinen ska redovisas senast den 29 augusti 2012.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens beslut 2012-02-08, § 30

Kultur- och fritidsnämndens beslut 2012-02-07, § 5

Kommunfullmäktiges protokoll 2011-12-14, § 321

Kommunstyrelsens protokoll 2011-11-30, § 270

Angående Värmdövallen AB begäran om utökad borgen, KLLK 2011-10-17

Begäran om utökad kommunal borgen, Värmdövallen AB 2011-09-27

Yrkanden

Filip Joelsson (MP) och Anders Bergman (FP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med tillägget att kommunens borgen ska säkerställas med fullgod pant med bästa läge.

Annika Andersson Ribbing (S), Henrik Paulsen (C), Hans Lindqvist (C), Per Vegelow (SD) och Lars Bryntesson (S) yrkar

att ärendet återremitteras till kultur- och fritidsnämnden för att bereda ärendet utifrån bl.a. frågan om ekonomiska konsekvenser, prejudikatsaspekter samt ansvarsutkrävande,

att uppdra till kommunstyrelsen att följa ärendet och vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa ekonomin samt verksamheten för berörda barn och ungdomar.

Anders Bergman (FP) yrkar avslag på återremissyrkandet från Andersson Ribbing m.fl.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om återremissyrkandet bifalles eller avslås och finner att det avslås.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som avslår återremissyrkandet röstar ja, den som biträder återremissyrkandet röstar nej.”

Kommunfullmäktige beslutar med 29 ja-röster mot 19 nej-röster att avslå återremissyrkandet (voteringslista 2).

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beträffande p. 1 beslutar enligt kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder kommunstyrelsens förslag röstar ja.”

Kommunfullmäktige beslutar med 29 ja-röster enligt kommunstyrelsens förslag (voteringslista 3).

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beträffande p. 2 beslutar enligt kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget.

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beträffande Bergmans yrkande om att säkerställa borgen bifaller yrkandet och finner att det bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

Det antecknas till protokollet att Johan Hedberg (M) inte deltar i överläggningar och beslut i detta ärende p.g.a. jäv.

S-gruppen lämnar följande reservation:

"På kommunstyrelsens sammanträde den 30 november behandlades detta ärende första gången. Underlaget var i flera avseenden ovanligt och många frågetecken restes m a a detta. Det faktum att kommunens tjänstemän helt avstått från att lämna förslag till beslut kunde endast tolkas som att de velat lägga ett förslag som den politiska majoriteten förhindrat. Andra frågor handlade bl a om hur processen och dialogen mellan bolaget och kommunen sett ut under hösten. Hade kommunen lämnat underhandsbesked om möjlighet till borgen för ett utökat belopp när bolaget önskade öka ambitionsnivån för anläggningen (läktarplatser och förråd) och de merkostnader som en dyrare sprängning än beräknat utgör enligt bolagets skrivelse?

På denna fråga svarade föredragande tjänsteman att någon sådan dialog inte förevarit. Kommunen hade inte involverats vid dessa ställningstaganden. Det var istället beslut som bolaget ensidigt tagit helt utan att efterhöra kommunens inställning i frågan. En annan fråga var hur ekonomin för bolaget ser ut, vilken bedömning som gjorts med avseende på bolagets förutsättningar att klara ekonomin för det fördyrade projektet. Beskedet som lämnades från kommunstyrelsens 1:e vice ordförande var att någon sådan kontroll inte hade skett. Vi efterfrågade vidare den berörda facknämndens (Kultur- och fritidsnämnden) syn på ärendet, och det framkom att nämnden över huvud taget inte beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Detta var i sig mycket anmärkningsvärt.

Trots detta valde (m)ajoritetens företrädare att föra frågan till kommunfullmäktige den 14 december. Vi lämnade då en reservation till protokollet där vi redovisade de behov av kvalitetssäkring av underlagen som vi ansåg behövde göras. Även företrädare för majoriteten lämnade kritiska synpunkter till protokollet.

Vid ärendets KF-behandling den 14 december hade underlagen fortfarande inte kompletterats på något sätt. Flera ledamöter, också ur majoriteten, beklagade den uppkomna situationen samt det faktum att Kultur- och fritidsnämnden inte fått behandla frågan. Debatten ledde till ett beslut om återremiss till Kultur- och fritidsnämnden för beredning av ärendet.

Till vår stora förvåning hade fortfarande inget beslutsunderlag tillförts ärendet inför dagens behandling. Trots att kommunledningen haft drygt två månader på sig hade inför mötet ingen kontroll av bolagets ekonomi gjorts,

inga vidare diskussioner med bolaget förts om alternativa lösningar som innebär att kommunen skulle slippa att ensidigt gå in och rädda bolaget efter deras självsvåldiga beteende, inga underlag finns framtagna som problematiserar risken för att skapa ett prejudikat. Därmed är risken stor att också andra föreningar/bolag börjar bete sig på liknande sätt. Är det verkligen så vi vill ha det? Var har kraven på "ordning och reda" tagit vägen?

Än mer märkligt blev det av att läsa protokollet från Kultur- och fritidsnämnden den 7 februari, inför dagens beslut. I en protokollsanteckning skriver företrädarna för den politiska (m)ajoriteten (M, Mp, Fp och Kd) följande:

"Värmdövallen har begärt en utökad borgen om 11 miljoner kronor direkt till kommunstyrelsen med hänvisning till bland annat ökade kostnader för en läktare som ett av riksidsrottsförbunden kräver.

Värmdövallen har visat stor påhittighet när man bygger om en fadäs till ett gym som man tror skall ge merintäkter på årsbasis på en miljon kronor. Vi är starkt kritiska till att Kultur- och fritidsnämnden riskerade att bli överkörda i detta ärende utan att ges möjlighet att yttra sig.

Lika kritiska är vi till det att Värmdövallen AB lämnar in en ansökan om borgen EFTER de ombyggnader och tillbyggnader som borgen skall täcka. Hur tänker man egentligen? Är det normalt att kidnappa kommunen på detta vis?

Värmdö är en expansiv kommun och vi växer ännu mer i de kommande åren. Just därför är det oerhört viktigt att denna typ av borgensförfrågningar sker på rätt sätt och med enkla och kristallklara regler för alla och envar. Det är lika viktigt att de som söker om en utökad borgen eller söker för första gången vet vem de skall vända sig till, så allt går rätt till från början.

Vi utgår ifrån att detta förfarande inte kommer att upprepa sig i framtiden. Kommunen får inte riskera att kidnappas på detta vis mer."

Trots dessa hårda ord, och det faktum att de själva är direkt ansvariga för avsaknaden av beslutsunderlag, röstar samma företrädare igenom att kommunen ska acceptera ett retroaktivt borgensåtagande. Man häpnar! Tror man att man kan svära sig fri från ansvar bara genom att själv fördöma hela hanteringen? Tror man att tillräckligt hårda ord innebär att man kan ta vilka beslut som helst? Hur långt kan man gå utan att förstå sambandet mellan vad man säger och vad man gör? Är detta agerande främst ett utslag av brist på logik och kunskap om beslutsfattande och ansvar, eller ett osedvanligt klumpigt försök att säga och göra två helt olika saker samtidigt?

I Kommunfullmäktiges debatt, liksom tidigare, framförde vi jämförelser med hur kommunen agerade i en motsvarande situation när Ingarö IFs bolag, Gestio AB, år 2004 tog självsvåldiga beslut där man förväntade sig att kommunen skulle hjälpa till att lösa effekterna i efterskott. I det fallet hade kommunen en betydligt tuffare hållning i samförstånd med bolagets ägare, dvs idrottsföreningen.

Föreningen valde då att byta ut styrelsen för bolaget. Den nya styrelsen satt i ackordsförhandlingar med banken och fordringsägarna. En rekonstruktion med avbetalningsplan skapades, vilken bl.a. innebar att föreningen fick använda driftmedel från kommunen för att betala av sina skulder till fordringsägarna. De sysslor som driftmedlen var avsedda för, t.ex. vaktmästarersättning, fick föreningens medlemmar istället utföra ideellt. För att komma till detta läge, och verkligen undvika skadliga prejudikat, lät kommunen bl.a. utomstående jurister upprätta rättsutlåtanden som analyserade riskerna för kommunen avseende såväl borgensåtagande som konstruktionen med avbetalningsplanen.

Inget motsvarande har skett i dagens ärende!

Det är, mot denna bakgrund, också anmärkningsvärt att (m)ajoriteten försöker ge sken av att kommunen inte har skaffat sig erfarenhet och principer för hur denna typ av ärende bör hanteras. Att gömma sig bakom att "se över riktlinjerna" är rent hyckleri. Det finns redan ett tydligt prejudikat och kommunförvaltningen har med största säkerhet lutat sig mot detta i sin beredning av ärendet, men uppenbart hejdat av (m)ajoriteten från att föra fram detta. Problemet är inte brist på kommunala rutiner eller prejudikat. Problemet är helt och hållet politisk ovilja att hålla sig till dessa. Man måste ställa sig frågan: Varför?

Det är inte rimligt att kommunen låter sig utnyttjas. Det sänder helt fel signaler och det är inte en ansvarfull ekonomisk politik att gå i borgen för ytterligare 11 miljoner kronor utan att ha berett frågan på ett anständigt sätt. Naturligtvis ska detta ske på ett sådant sätt att det inte går ut över barn och ungdomar, vilket S-gruppen lämnade förslag för att säkerställa. Det är fullt möjligt att klara detta utan att falla till föga för, för att använda (m)ajoritetens egna ord, "kidnappningen". Exemplet från 2004-05 med Ing- arö IF och Gestio visar, med all önskvärd tydlighet, detta.

S-gruppen reserverar sig mot Kommunfullmäktiges beslut. Den politiska majoritetens (M, Mp, Fp, Kd) behandling av detta ärende är en ren och skär skam för kommunen."

Hans Lindqvist (C) lämnar följande protokollsanteckning:

"Då vårt återremissyrkande avslagits har vi avstått i sakbehandlingen av ärendet."

Henrik Paulsen (C) lämnar följande protokollsanteckning:

"Värmdövallen AB har byggt nya lokaler på Värmdövallen för en beräknad kostnad om 31 mnkr. För denna kostnad har kommunen gått i borgen. Därefter har bolaget utvidgat projektet till en kostnad om 11 mnkr, och detta utan att kommunen involverats. Bolaget har begärt att kommunen ska gå i borgen även för denna tillkommande kostnad.

Ärendet är förenat med många märkliga omständigheter. En sådan är att bolagets begäran om en utökad borgen framställdes först efter det att den tillkommande byggnationen utförts. En annan rör det förhållandet att den facknämnd till vilken ärendet hör, Kultur och fritidsnämnden, negligerades inför att ärendet för första gången var uppe i kommunfullmäktige (kf). En tredje är den omständigheten att kommundirektören i sitt tjänsteutlåtande överlämnade bolagets ansökan till kf utan eget ställningstagande. Detta är en klar och tydlig markering av förvaltningens ogillande av den situation bolaget försatt kommunen i. Det påtalas uttryckligen i utlåtandet att investeringssumman ökat med hela 37 procent och att ansökan "aktualiserats i efterhand, när åtgärderna är genomförda". Ytterligare en märklig omständighet rör det förhållandet att när ärendet var uppe i kf förra gången, 2011-12-14, så påstods det att bolaget skulle komma att gå i konkurs om ytterligare borgen inte beviljades. På grund av dessa oklarheter med bland annat ekonomin så återremitterades ärendet till kultur och fritidsnämnden för att en korrekt och ändamålsenlig beredning av ärendet skulle kunna ske.

När ärendet nu kom tillbaka till kf så kunde det konstateras att ärendet visserligen hade tagits upp i Kultur och fritidsnämnden denna gång, men några åtgärder hade inte företagits. Nämnden hade inte ens undersökt bolagets ekonomi, vilket borde vara en självklarhet om kommunen överväger att ikläda sig ett så stort ekonomiskt ansvar för någon annan. Det fanns en protokollsanteckning från majoriteten i vilken det bland annat gick att läsa att majoriteten kände sig "kidnappade" av bolaget. Trots detta tillstyrkte nämndens majoritet att borgen skulle ges. Inte heller majoriteten i kommunstyrelsen tyckte att någon ekonomisk utredning behövdes. När ärendet nu föredrogs på kf så kom majoriteten med ett tilläggsyrkande, nämligen att borgen skulle förenas med ett krav på att bolaget ska lämna säkerhet för borgensåtagandet. Det påstods att en värdering av bolagets tillgångar hade gjorts, men det fanns inte något värderingsintyg med i handlingarna. Det ansågs inte heller vara behövligt med mer än en värdering, trots att det måste vara fråga om en svårvärderad tillgång och trots att den ekonomiskt ansvarige politikern har ett förflutet i bankvärden. Så småningom masade sig kultur och fritidsnämndens vice ordförande upp i talarstolen, anmärkningsvärt här var att nämndens ordförande inte hade kurage att närvara då ärendet skulle avgöras. Det förevisades med hjälp av OH-utrustning något som fick förmodas vara en budget för bolaget. Skärpan var emellertid så dålig att några siffror överhuvudtaget inte gick att se. Vice ordföranden upplyste om att han och nämndens ordförande hade fått tillgång till siffrorna under dagen och gått igenom dessa. Det uppgavs att intäkterna uppgick till cirka 6,5 mnkr och att resultatet landade på ett överskott om 35.000 kr. Bland annat så sades det att anläggningens namn kanske skulle kunna säljas, oklart dock om det var en engångsintäkt eller en intäkt varje år. Vice ordföranden höll med om att det presenterade resultatet var synnerligen mediokert i relation till omsättningen och att resultatet likaväl kunde bli negativt. Någon analys av delposterna hade inte gjorts. Vice ordföranden kunde inte heller dokumentera att vare sig han eller ordföranden har kompetens att analysera det aktuella materialet.

I detta sammanhang offentliggjordes ytterliggare en märklig omständighet, nämligen hur majoriteten styr Värmdö. Vice ordföranden tog nämligen tillfället i akt att förklara hur synd det skulle bli om bolagets alla entreprenörer och hantverkare, de skulle ju riskera att bli utan betalning om bolaget skulle gå i konkurs. Därför fanns det, enligt honom, inte någon annan utväg än att gå med på att utöka borgensåtagandet. Även om det är positivt att politiker visar empati så är detta ett helt oacceptabelt sätt att styra en organisation som hanterar andras pengar. Var drar man gränserna och hur graderar man hur synd det är om olika aktörer? Här får vi hoppas att denna synnerligen oprofessionella styrmetod snarast utmönstras ur kommunens styrmodell.

Märkligt är även att medborgare inte behandlas lika. Vid hanteringen av ärendet har det nämligen framkommit att det tidigare förekommit ett liknande ärende i kommunen, och då avseende det av Ingarö IF ägda aktiebolaget Gestio. Detta ärende hanterades helt annorlunda såtillvida att föreningen själv fick klara upp situationen. Bolagsstyrelsen fick avgå och ackordsförhandlingar fick upptas med banker och andra. Efter denna självsanering, där medlemmar utan ersättning fick utföra ett flertal sysslor som man normalt har anställd personal att utföra, kom föreningen på fötter. Det finns således en praxis i kommunen, vilken borde tillämpas i även den nu aktuella situationen. Att nu hantera Värmdö IF, som äger, Värmdövallen AB, helt annorlunda strider på ett flagrant sätt mot kommunallagens likabehandlingsprincip.

Med anledning av, bland annat, att ekonomin inte hade granskats av någon dokumenterad kvalificerad person yrkade undertecknad med flera att ärendet återigen skulle återremitteras för att en seriös utvärdering skulle kunna göras av det först på mötet presenterade materialet. Detta yrkande väckte, förstås, inte något gehör hos majoriteten utan ärendet trumfades igenom endast på den grunden att majoriteten numerärt är större. Att majoriteten fortfarande är så amatörmässiga, trots att de regerat i mer än fem år, borde väcka många frågor hos Värmdöborna. Minoriteten får trösta sig med att debatten tydligt visade på att kompetensen och ett seriöst ansvar för kommunens ekonomi finns hos dem.

Sammanfattningsvis så kan det konstateras att majoriteten

- kör över facknämnden,
- kör över kommundirektören,
- inte bereder ärendet på ett korrekt sätt,
- inte bryr sig om att analysera bolagets ekonomi,
- inte har grepp om vad som gäller i de situationer säkerhet ska tas,
- behandlar medborgare olika
- skapar ett farligt prejudikat,
- riskerar kommunens ekonomi, då faran för att borgen behöver infrias är överhängande, och att detta kan leda till att en välbehövlig satsning på skolan äventyras och att skuldberget växer än mer samt således att majoriteten inte visar det ansvar som kan krävas av de som företräder medborgarna."

Per Vegelow (SD) lämnar följande reservation:

”Sverigedemokraterna står utanför någon plats i Kultur- och Fritidsnämnden. Vi har ej någon insyn hur detta ärende har skötts utan endast tillgång till kommunfullmäktigehandlingarna. Vi tolkar att detta ärende har behandlats på ett för kommuninnevånarnas skattemässigt sätt olämpligt och icke professionellt.

Sverigedemokraterna lämnar reservation till förmån för Centerpartiets yrkande på återremiss och då detta avslogs avstår Sverigedemokraterna omröstning.”

Sändlista

Ekonomiavdelning
Förvaltningsrätten
Värmdövallen AB
Kultur- och fritidsnämnden

Voteringslista nr. 2

Värmdö Kommunfullmäktige sammanträde den 22 februari 2012 klockan 21:27:35.

Utökad borgen till Värmdövallen AB

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv	
Lars-Erik Alversjö	(M)	Alla		X				
Monica Pettersson	(M)	Alla		X				
Göran Jansson	(M)	Alla	Sven-Gunnar Haglind	X				
Peter Frej	(M)	Alla		X				
Marie Bladholm	(M)	Alla	Bill Bergman	X				
Camilla Llen	(M)	Alla		X				
Elisabeth Dingertz	(M)	Alla		X				
Johan Hedberg	(M)	Alla					X	
Affi Stork	(M)	Alla		X				
Hans-Ove Görtz	(M)	Alla		X				
Malin Bellander	(M)	Alla	Ulf Ekberg	X				
Deshira Flankör	(M)	Alla		X				
Lars Melln	(M)	Alla		X				
Erik Pettersson	(M)	Alla		X				
Mickael Sjökvist	(M)	Alla		X				
Cecilia Lindberg	(M)	Alla		X				
Ann Fylkner	(M)	Alla		X				
Nasim Mir	(M)	Alla	Gunnar Ritter	X				
Björn Ulfvin	(M)	Alla		X				
Lars Bryntesson	(S)	1:a			X			
Annika Andersson Ribbing	(S)	1:a			X			
Jösta Claeson	(S)	1:a			X			
Andrine Winther	(S)	1:a			X			
Krister Nilsson	(S)	1:a			X			
Käte Fransson	(S)	1:a			X			
Nils-Erik Särnbrink	(S)	1:a			X			
Ingall Westh	(S)	1:a			X			
Jakob Fritzell	(S)	1:a			X			
Agneta Österman	(S)	1:a	Ann-Kristin Särnbrink		X			
Pär Simon Margulies	(S)	1:a			X			
Disa Pahlman	(S)	1:a	Lennart Karlsson		X			
Christer Hedberg	(S)	1:a			X			
Aurora Gullberg	(S)	2:a			X			
Charlie Hansson	(S)	2:a			X			
Anders Bergman	(FP)	Alla		X				
Fredrik Sneibjerg	(FP)	Alla	Britt Lindmark	X				
Amlé Kronblad	(FP)	Alla		X				
Olle Markstedt	(FP)	Alla	Johan Edholm	X				
Henrik Paulsen	(C)	Alla			X			
Hans Lindqvist	(C)	Alla			X			
Ina Ununger	(C)	Alla	Karin Nordblom				X	
Mats Skoglund	(V)	Alla			X			
Yvonne Blombäck	(MP)	Alla		X				
Max Ljungberg	(MP)	Alla		X				
Malin Åberg Aas	(MP)	Alla		X				
Ola Mattsson	(MP)	Alla		X				
Marina Hardenbildt	(MP)	Alla	Filip Joelsson	X				
Stefan Dozzi	(KD)	1:a		X				
Clarence Örhammar	(KD)	2:a		X				
Rosana Asplund	(SD)	Alla					X	
Per Vegelow	(SD)	Alla			X			
				SUMMA:	29	19	0	3

Voteringslista nr. 3

Värmdö Kommunfullmäktige sammanträde den 22 februari 2012 klockan 21:29:31.
Utökad borgen till VärmdövalLEN AB

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Lars-Erik Alversjö	(M)	Alla		X			
Monica Pettersson	(M)	Alla		X			
Göran Jansson	(M)	Alla	Sven-Gunnar Haglind	X			
Peter Frej	(M)	Alla		X			
Marie Bladholm	(M)	Alla	Bill Bergman	X			
Camilla Llen	(M)	Alla		X			
Elisabeth Dingertz	(M)	Alla		X			
Johan Hedberg	(M)	Alla					X
Affi Stork	(M)	Alla		X			
Hans-Ove Görtz	(M)	Alla		X			
Malin Bellander	(M)	Alla	Ulf Ekberg	X			
Deshlra Flankör	(M)	Alla		X			
Lars Melin	(M)	Alla		X			
Erik Pettersson	(M)	Alla		X			
Mickael Sjökvist	(M)	Alla		X			
Cecilla Lindberg	(M)	Alla		X			
Ann Fylkner	(M)	Alla		X			
Nasim Mir	(M)	Alla	Gunnar Ritter	X			
Björn Ulfvin	(M)	Alla		X			
Lars Bryntesson	(S)	1:a				X	
Annika Andersson Ribbing	(S)	1:a				X	
Jösta Claesson	(S)	1:a				X	
Andrine Winther	(S)	1:a				X	
Krister Nilsson	(S)	1:a				X	
Kåte Fransson	(S)	1:a				X	
Nils-Erik Sämbrink	(S)	1:a				X	
Ingaliit Westh	(S)	1:a				X	
Jakob Fritzell	(S)	1:a				X	
Agneta Österman	(S)	1:a	Ann-Kristin Sämbrink			X	
Pär Simon Margulies	(S)	1:a				X	
Disa Pahlman	(S)	1:a	Lennart Karlsson			X	
Christer Hedberg	(S)	1:a				X	
Aurora Gullberg	(S)	2:a				X	
Charlie Hansson	(S)	2:a				X	
Anders Bergman	(FP)	Alla		X			
Fredrik Sneibjerg	(FP)	Alla	Britt Lindmark	X			
Amle Kronblad	(FP)	Alla		X			
Olle Markstedt	(FP)	Alla	Johan Edholm	X			
Henrik Paulsen	(C)	Alla				X	
Hans Lindqvist	(C)	Alla				X	
Ina Ununger	(C)	Alla	Karin Nordblom				X
Mats Skoglund	(V)	Alla				X	
Yvonne Blombäck	(MP)	Alla		X			
Max Ljungberg	(MP)	Alla		X			
Mallin Åberg Aas	(MP)	Alla		X			
Ola Mattsson	(MP)	Alla		X			
Marina Hardenbildt	(MP)	Alla	Filip Joelsson	X			
Stefan Dozzi	(KD)	1:a		X			
Clarence Örhammar	(KD)	2:a		X			
Rosana Asplund	(SD)	Alla					X
Per Vegelow	(SD)	Alla				X	
			SUMMA:	29	0	19	3

Kommunstyrelsen

Ärende inför sammanträdet 12 september 2012

Angående ärendet och beredningen av "Utökad borgen för VärmdövalLEN"

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 22 februari 2012 om utökad borgen för VärmdövalLEN AB med 11 miljoner kronor. Beslutet föregicks inte av någon som helst tjänstemannaberedning, utan var helt baserat på politiska initiativ och "bedömningar". Förvaltningen hade inför behandlingen valt att lämna ärendet "utan eget förslag till beslut". Detta var helt unikt i denna typ av ärende som handlar om betydande ekonomiska värden för skattebetalarna.

På Kommunfullmäktiges sammanträde redovisade majoritetens företrädare själva omfattande ekonomiska handlingar på storbild, dock utan att de delades ut. Redovisningen av det omfattande siffermaterialet hade uppenbart som enda syfte att visa att majoriteten hade fått en god insyn i bolagets ekonomi, och kände sådant förtroende för den att det inte fanns anledning att ifrågasätta en utökad borgen.

Beslutet om utökad borgen togs i oenighet, och med mycket starka invändningar från samtliga partier i oppositionen, vars ståndpunkter är väl dokumenterade i protokollsanteckningar från samtliga möten där frågan behandlades (Kommunfullmäktige i december -11, kultur och fritidsnämnden den 7 februari -12, Kommunstyrelsen den 8 februari och slutligen återigen Kommunfullmäktige den 22 februari).

I samband med beslutet i Kommunfullmäktige den 22 februari 2012 beslutades också, som svar på frågan varför inte samma principer ska gälla för VärmdövalLEN AB som tidigare för Ingarö IF:s bolag Gestio AB, att "en rutin för att kontrollera och följa upp budget och löpande ekonomi vid byggnation där kommunen beviljat/beviljar borgen till föreningar/bolag" ska tas fram och redovisas till Kommunfullmäktige senast den 29 augusti 2012. Detta har inte skett.

Beslutet om utökad borgen har överklagats, och därmed ännu inte vunnit laga kraft. Kommunen har beretts tillfälle att yttra sig till Förvaltningsdomstolen, men ännu inte gjort det. Ett yttrande är planerat att fastställas av Kommunstyrelsen den 12 september.

Nya fakta

Efter Kommunfullmäktiges beslut den 22 februari har ytterligare några fakta framkommit rörande VärmdövalLEN AB. De handlingar som bifogas denna skrivelse visar följande:

1. Den auktoriserade revisorn (KPMG) lämnade redan den 16 december 2011 en "anmälan om förtida avgång" i vilken han begärde att få avgå från sitt revisorsuppdrag i förtid.
2. Bolagets ekonomi var sådan att man tvingades upprätta en kontrollbalansräkning per 2012-04-30.
3. Den ny tillträdde auktoriserade revisorn (Dohrman, revision och affärsutveckling AB), pekar i sin revisionsberättelse för 2011 på "betydande likviditetsproblem under kommande 12-månaders period. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten."
4. Vid bolagsstämman den 29 juni valdes en styrelse bestående av en (!) ledamot (Bengt Engelberg) samt en suppleant. Suppleanten ska, enligt protokollet, "utgå den 30 september 2012".
5. Bolagets VD avgick i februari 2012. Någon ny VD var i juni inte utsedd. Årsredovisningen är endast undertecknad av Bengt Engelberg (ordförande) samt Petra Eklund (funktion okänd).
6. Årsredovisningen avslutas med texten "Det föreligger därmed betydande osäkerhet beträffande bolagets möjligheter till fortsatt drift." (not 8)

Frågan åter på den kommunala dagordningen

På Kommunfullmäktiges sammanträde den 29 augusti ställdes likartade frågor till de politiker som i resp. instans (KFN, KS och KF) yrkat bifall till utökad borgen och avslag på begäran om tjänstemannaberedning av ärendet. Frågan till ordföranden i Kultur- och fritidsnämnden Fredrik Sneibjerg (Fp) löd:

Vid Kultur- och fritidsnämndens sammanträde den 7 februari 2012 yrkade du att kommunen skulle utöka sin borgen till VärmdövalLEN AB med 11 mnkr. Samtidigt yrkade du avslag på ett förslag om att bl.a. inhämta uppgifter om bolagets ekonomiska situation. Genom detta tog du på dig det yttersta ansvaret för facknämndens, och därmed kommunens, beredning av ärendet.

Min fråga är:

- Var du på Kultur- och fritidsnämndens sammanträde den 7 februari medveten om att bolaget var i en sådan situation att en s.k. kontrollbalansräkning var på väg att behöva upprättas samt att den auktoriserade revisorn från KPMG redan den 16 december 2011 hade begärt att få avgå i förtid?

Likartade frågor ställdes till Anders Bergman (Fp) mot bakgrund av hans yrkanden i Kommunstyrelsen den 8 februari samt till Filip Joelsson (Mp) mot bakgrund av hans föredragning samt yrkanden i Kommunfullmäktige den 22 februari.

Samtliga tre svarade mycket tydligt **Nej!** på dessa frågor, och förtydligade att de vid beslutstillfället varken kände till den auktoriserade revisorns förtida avgång eller att ekonomin i själva verket var av sådan karaktär att en kontrollbalansräkning skulle behöva upprättas. Kommunalrådet Bergman betonade dessutom att han fortfarande inte kände till det.

Svaren från de tre majoritetsföreträdare som i resp. instans var huvudansvariga för ärendets beredning aktualiserar två frågor:

1. Kommunens beslutsfattare hade vid Kommunfullmäktiges sammanträde den 22 februari inte ett tillräckligt beslutsunderlag. Eftersom majoriteten på mötet redovisade att den upplevde sig väl insatt i bolagets ekonomi så är det uppenbart att väsentlig information har undanhållits kommunens beslutsfattare. Vem har varit ansvarig för detta undanhållande? Hur utkrävs ansvar för att så skett?

2. Kommunstyrelsens "snabbhissning" av ärendet om utökad kommunal borgen redan i december 2011, utan att det då ens tilläts beredas i den ansvariga facknämnden, skedde under samma tid som den auktoriserade revisorn anmälde sin förtida avgång. Finns det något samband mellan detta? Och i så fall vilken? Att majoritetens företrädare vid denna tidpunkt försökte gå direkt från Kommunstyrelsen till Kommunfullmäktige utan att ens passera den ansvariga facknämnden, ter sig minst sagt märkligt.

Risken framöver

Vad kan antas hända framöver och finns det möjlighet och anledning för Kommunstyrelsen att nu agera proaktivt i sakfrågan?

Vi kan konstatera att det redan finns ett laga kraft vunnet beslut om borgen på 31 mnkr, ett beslut som dessutom var enigt. Att banken vill ha en kommunal borgen hänger sannolikt samman med att man inte anser att bolagets säkerheter är tillräckliga. På samma sätt som banken därmed bevakar sina ägares intressen bör Kommunstyrelsen, enligt vår uppfattning, bevaka sina "ägares" intressen, dvs slå vakt om skattbetalarnas pengar. En väsentlig fråga blir då vilken säkerhet kommunen krävt för denna borgen.

Vi har tidigare utgått från att kommunen säkerställt sin borgen om 31 mnkr (och därmed sitt risktagande på denna nivå) genom att kräva fullgod säkerhet genom pant i byggnaden. Uppgifter den senaste tiden har dock gjort gällande att så ev. inte är fallet. Det är av största vikt att detta klarläggs.

Enligt den föredragning som Kommunfullmäktige den 22 februari fick av Kultur- och fritidsnämndens vice ordförande har bolaget en budget som på intäktsidan är garanterad 2,4 mnkr (driftbidrag) och på kostnadssidan uppgår till 6,25 mnkr (drift, personal-, räntekostnader samt avskrivningar). Det innebär att övriga intäktsposter (hyra, gym, reklam) måste generera närmare 4 mnkr per år för att inte bolaget ska göra så stora underskott att det annars leder till konkurs. Revisorns skrivningar i revisionsberättelsen om "betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten" ger en tydlig indikation i frågan. Om detta skulle besannas innebär det att kommunens borgen om drygt 31 mnkr skulle utlösas. Mot den bakgrunden är det av

yttersta vikt att eventuella hyreskontrakt, gymkontrakt och reklamkontrakt som tecknats, samt ev. andra intäktskällor som tillkommit, snarast redovisas för Kommunstyrelsen.

Utöver dessa 31 mnkr har alltså Kommunfullmäktiges majoritet fattat beslut om att gå i borgen för ytterligare 11 mnkr. Tack vare att beslutet ännu inte vunnit laga kraft finns det fortfarande möjlighet för Kommunstyrelsen att "rädda hem" dessa pengar och därmed undvika att skattekollektivet annars riskerar att förlora ytterligare 11 miljoner kronor.

Mot denna bakgrund föreslår vi:

att Kommunstyrelsen kompletterar ursprungsbeslutet om borgen om 31 mnkr med att begära pant i byggnaden som säkerhet.

att förvaltningen får i uppdrag att göra en fullödig utredning om den ekonomiska situationen för Värmdövallen AB, samt en handlingsplan för kommunens agerande vid en ev konkurs i syfte att slå vakt om skattebetalarnas intressen, att snarast redovisa för Kommunstyrelsen

att KS-presidiet får i uppdrag att föra en dialog med den ideella föreningen Värmdö IF om möjliga insatser för att värna den ideella verksamheten och säkerställa att barn och ungdomar inte drabbas av en ev. konkurs för Värmdövallen AB

att Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige den 4/10 att, i avvaktan på redovisning av ovanstående utredning och dialog, riva upp beslutet från den 22 februari 2012 om utökad kommunal borgen.

Gustavsberg den 10 september 2012

Lars Bryntesson

Annika Andersson Ribbing

Dnr

Kommunstyrelsen 2012-09-12 § 182

Beredning av ärendet om utökad borgen för Värmdövallen

Kommunstyrelsens beslut

Ärendet överlämnas till kommundirektören för beredning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Lars Bryntesson (S) och Annika Andersson Ribbing (S) har i en skrivelse till kommunstyrelsen framfört följande förslag i rubricerat ärende:

- att kommunstyrelsen ska komplettera ursprungsbeslutet om borgen om 31 mnkr med att begära pant i byggnaden som säkerhet,
- att förvaltningen får i uppdrag att göra en fullödig utredning om den ekonomiska situationen för Värmdövallen AB, samt en handlingsplan för kommunens agerande vid en eventuell konkurs i syfte att slå vakt om skattebetalarnas intressen, att snarast redovisa för kommunstyrelsen,
- att kommunstyrelsepresidiet får i uppdrag att föra en dialog med ideella föreningen Värmdö IF om möjliga insatser för att värna den ideella verksamheten och säkerställa att barn och ungdomar inte drabbas vid en eventuell konkurs för Värmdövallen AB,
- att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige den 4 oktober att, i avvaktan på redovisning av ovanstående utredning och dialog, riva upp beslutet från den 22 februari om utökad kommunal borgen.

Handlingar i ärendet

Angående ärendet och beredningen av "Utökad borgen för Värmdövallen", L Bryntesson och A Andersson Ribbing, 2012-09-10

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Vi är nöjda med att förvaltningen nu äntligen får i uppdrag att bereda denna fråga, efter att våra liknande yrkanden flera gånger tidigare avslagits i detta ärende. Vi noterar dock majoritetens demonstrativa motvilja att svara på raka frågor, trots upprepade påstötningar. Uttalanden om att man är direkt ovillig att skaffa sig information i frågan, är också märkliga. Man verkar tro att om man bara blundar tillräckligt hårt så försvinner verkligheten. Men så är det inte.

Vi förutsätter att Kommunstyrelsens nya ordförande, vid nästa sammanträde med Kommunstyrelsen, medverkar till att frågan får en mer korrekt behandling framöver. Under dennes ledning står Kommunstyrelsens majoritet nu inför ett vägval. Fortsätta lägga locket på och vägra svara eller vara beredda att gå till botten med frågan. Det som uppenbart har gjorts fel måste göras om och göras rätt.”

Sändlista

KLG
Kommundirektör



Diarienummer: 12KS/0543
Datum: 2012-11-19
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

Historik – ärende om Värmdövallen

Kommunstyrelsen beslutade 2012-11-14 i ärendet *Förvärv av byggnader vid Värmdövallen* att ärendet ska kompletteras inför Kommunfullmäktiges behandling 2012-11-28 med *beskrivning av ärendets historik*. En sådan beskrivning följer härmed:

2010-11-10, § 196 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen behandlar i och med Budget för 2011 samt ramar för 2012-2013 frågan om borgen för Värmdövallen AB. Förslaget att teckna borgen innebär ett tillägg utöver kommundirektörens budgetförslag. KS förslag:

Värmdö kommun tecknar borgen för Värmdövallen AB avseende finansiering av nybyggnad av idrottshall vid Värmdövallen om 30 mnkr samt ger ett driftbidrag om 1 mnkr 2011 och 2,1 mnkr på helårsbasis fr o m år 2012.

2010-11-24, § 266 Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag. Beslutet vinner laga kraft drygt en månad senare.

2011-09-28 Värmdövallen AB

Värmdövallen AB inkommer till Värmdö kommun med hemställan om utökad borgen för en merkostnad i projektet om 11 mnkr. Skälet till merkostnaden är ny källare, utökat antal åskådarpplatser, en övre läktare för att klara innebandyförbundets regler för spel i allsvenskan, kostnadsökning stål/betong, icke avdragsgill moms mm.

2011-10-17 Förvaltningen

Förvaltningen lämnar skrivelse i ärendet utan eget ställningstagande.

2011-11-30, § 270 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

Kommunens borgen för Värmdövallen AB utökas med 11 000 tkr till totalt 42 350 tkr.

Förvaltningen får i uppdrag att säkerställa borgensförpliktelser

Driftbudgeten får inte öka pga kostnadshöjningar.

2011-12-14, § 321 Kommunfullmäktige

Ärendet minoritetsåterremitteras till kultur- och fritidsnämnden för att nämndens eventuella förslag i ärendet ska kunna inhämtas.

2012-02-07, § 5 Kultur- och fritidsnämnden

Kundvals- och finansieringsavdelningen överlämnar tjänsteskrivelse utan synpunkter. Kultur- och fritidsnämnden beslutar att

Föreslår kommunfullmäktige godkänna utökad borgen på 11 mnkr

Förvaltningen får i uppdrag att antingen se över, revidera och förtydliga eventuella gällande riktlinjer och policier vad gäller kommunal borgen till externa parter eller utarbeta nya och återkomma till KS och KF med reviderat/nytt förslag

Förvaltningen ska redovisa dessa riktlinjer och policier senast den 29 augusti 2012

2012-02-08, § 30 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

Kommunens borgen för VärmdövalLEN AB utökas med 11 000 tkr till totalt 42 350 tkr.

Kommundirektören får i uppdrag att ta fram en rutin för att kontrollera och följa upp budget och löpande ekonomi vid byggnation där kommunen beviljat/beviljar borgen till föreningar/bolag. Rutinen ska redovisas senast den 29 augusti 2012.

2012-02-22, § 50 Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag, med tillägget:

Kommunens borgen ska säkerställas med fullgod pant med bästa läge.

2012-09-12 § 182 Kommunstyrelsen

Lars Bryntesson och Annika Andersson Ribbing har i en skrivelse framfört förslag rörande beredning av ärendet om utökad borgen för VärmdövalLEN. Kommunstyrelsen beslutar att

Ärendet överlämnas till kommundirektören för beredning.

Överklagande till förvaltningsrätten

2012-03-22 Stefan Mårtensson, Henrik Paulsen och Robert Belving överklagar kommunfullmäktiges beslut per 2012-02-22 till förvaltningsrätten.

2012-05-30 Kommunstyrelsen godkänner yttrande till förvaltningsrätten

2012-08-15 Stefan Mårtensson m fl inkommer med yttrande till förvaltningsrätten

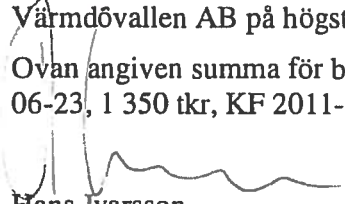
2012-09-12 Kommunstyrelsen godkänner yttrande (som innebär att kommunen vidhåller sitt tidigare yttrande) till förvaltningsrätten

2012-09-10 Henrik Paulsen inkommer med ytterligare skrivelse till förvaltningsrätten

2012-09-24 Kommunstyrelsens ordförande meddelar förvaltningsrätten att kommunen vidhåller sitt tidigare yttrande.

Avslutningsvis kan noteras att kommunfullmäktige i Värmdö 2009-06-23, § 195, beslutade att upplåta mark inom Värmdövallens idrottsplats till Värmdöwallen AB (Värmdö IF) och överlåter nuvarande byggnad för om- och tillbyggnad av förråd i anslutning till klubbhuset. I beslutet ställde Värmdö kommun en kommunal borgen till Värmdöwallen AB på högst 1 350 000 kr för ombyggnationen.

Ovan angiven summa för borgen 42 350 tkr utgör således summan av beslut i KF 2009-06-23, 1 350 tkr, KF 2011-11-24, 30 000 tkr, samt KF 2012-02-22, 11 000 tkr.



Hans Ivarsson
Ekonomichef



Diarienummer:
Datum: 2012-11-23
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

Kommunstyrelsen

Angående skrivelse rörande beredning av ärendet om utökad borgen för Värmdövallen

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2012-09-12 framförde Lars Bryntesson och Annika Andersson Ribbing i en skrivelse förslag rörande beredning av ärendet om utökad borgen för Värmdövallen. Kommunstyrelsen beslutade att

Ärendet överlämnas till kommundirektören för beredning.

Vid sammanträde med kommunstyrelsens arbetsutskott den 2012-11-21 klargjordes att svar skulle lämnas vid kommunstyrelsens sammanträde 2012-11-27.

Förvaltningens kommentarer och bedömning

Lars Bryntessons och Annika Andersson Ribbing lägger i sin skrivelse fyra förslag, som vi härmed återkopplar till. Notabelt är att kommunstyrelsen vid en senare tidpunkt, 2012-11-14, beslutat föreslå kommunfullmäktige att förvärva samtliga byggnader vid Värmdövallen (kf förväntas behandla ärendet 2012-11-28). I någon mån inverkar det på innehållet i kommentarerna nedan.

Förslag: Kommunstyrelsen kompletterar ursprungsbeslutet om borgen om 31 mnkr med att begära pant i byggnaden som säkerhet.

Kommentar: För det fall att säkerhet tas ut ska det ske i anslutning till att kommunen går in med borgen, samtidigt upprättas dokument som kopplar panten med borgensåtagandet. Om man tar ut säkerhet i det här skedet, långt senare, får man räkna med att det blir återvinning, d v s säkerheten blir ogiltig.

Från år 2011 beslutar kommunen i allmänhet, när det gäller borgen för föreningar och deras bolag, om att ta ut någon form av säkerhet. Man ska samtidigt vara medveten om att säkerhet i dessa sammanhang kan ha varierande värde, det är inte en tillfällighet att det erfordras kommunal borgen.

Förslag: Förvaltningen får i uppdrag att göra en fullödig utredning om den ekonomiska situationen för Värmdövallen AB, samt en handlingsplan för kommunens agerande vid en eventuell konkurs i syfte att slå vakt om skattebetalarnas intressen, att snarast redovisa för Kommunstyrelsen.

Kommentar: Såsom framgår av ärendet som behandlades i KS 2012-11-14 är den ekonomiska situationen i Värmdövallen AB synnerligen ansträngd. Kriteriet för att

upprätta kontrollbalansräkning, d v s att bolaget har förbrukat 50 % av aktiekapitalet, är uppfyllt och mer därtill. Bolagets ekonomiska marginaler är små, med tanke på att aktiekapitalet uppgår till endast 200 tkr. Men den största problematiken ligger i att byggföretaget, som svarat för byggnationen, har omfattande fordringar på Värmdövallen AB, något bolaget inte mäktar med att finansiera utan lån med kommunens borgen.

En konkurs skapar osäkerhet, bolaget övergår till en konkursförvaltare. Värmdö kommun och Värmdö IF råder i det läget inte över situationen. Det är just denna osäkerhet som bör undvikas och som är bakgrunden till förslaget att i stället välja att förvärva byggnaderna.

Förslag: KS-presidiet får i uppdrag att föra en dialog med den ideella föreningen Värmdö IF om möjliga insatser för att värna den ideella verksamheten och säkerställa att barn och ungdomar inte drabbas av en ev. konkurs för Värmdövallen AB

Kommentar: Värmdö kommun har haft och för en dialog med Värmdö IF. Dialogen har utmynnat i en gemensam uppfattning att den bästa lösningen för kommun, förening, barn och ungdomar är att kommunen övertar byggnaderna vid Värmdövallen. Parallellt med beslutsprocessen i kommunen vidtar nu Värmdö kommun och Värmdö IF förberedelser så att det ska gå att klara att genomföra ett förvärv enligt tidsschemat med god kvalitet.

Förslag: Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige den 4/10 att, i avvaktan på redovisning av ovanstående utredning och dialog, riva upp beslutet från den 22 februari 2012 om utökad kommunal borgen.

Kommentar: Utifrån vad som har anförts är det rimligt att avveckla kommunens borgensåtagande. Genom att förvärva byggnaderna vid Värmdövallen elimineras kommunens borgensåtagande för objektet helt.



Stellan Folkesson
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Ekonomichef

Dnr 12KS/05713 Kommunstyrelsen 2012-11-27 § 258

Skrivelse rörande beredning av ärenden om utökad borgen för VärmdövalLEN

Kommunstyrelsens beslut

Skrivelsen från S-gruppen anses besvarad med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Lars Bryntesson (S) och Annika Andersson Ribbing (S) har i en skrivelse till kommunstyrelsens sammanträde den 12 september 2012 yrkande framfört följande förslag i rubricerat ärende:

- att 1 kommunstyrelsen ska komplettera ursprungsbeslutet om borgen om 31 mnkr med att begära pant i byggnaden som säkerhet,
- att 2 förvaltningen får i uppdrag att göra en fullödig utredning om den ekonomiska situationen för VärmdövalLEN AB, samt en handlingsplan för kommunens agerande vid en eventuell konkurs i syfte att slå vakt om skattebetalarnas intressen, att snarast redovisa för kommunstyrelsen,
- att 3 kommunstyrelsepresidiet får i uppdrag att föra en dialog med ideella föreningen Värmdö IF om möjliga insatser för att värna den ideella verksamheten och säkerställa att barn och ungdomar inte drabbas vid en eventuell konkurs för VärmdövalLEN AB,
- att 4 kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige den 4 oktober att, i avvaktan på redovisning av ovanstående utredning och dialog, riva upp beslutet från den 22 februari om utökad kommunal borgen.

Förvaltningen har redovisat ärendet i tjänsteskrivelse.

Handlingar i ärendet

Angående skrivelse rörande beredning av ärendet om utökad borgen för VärmdövalLEN, KLK 2012-11-23

Yrkanden

Monica Pettersson (M) yrkar att skrivelsen ska anses besvarad med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse.

Lars Bryntesson (S) yrkar bifall till Petterssons förslag avseende p. 1 – 3. Han yrkar vidare bifall till p. 4 i S-skrivelsen (med ändring av datum för kommunfullmäktigemöte).

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beslutar att p. 1 – 3 ska anses besvarade och finner att kommunstyrelsen beslutar att de ska anses besvarade.

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beträffande p. 4 beslutar enligt Petterssons yrkande eller enligt Bryntessons yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt Petterssons yrkande.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder Petterssons yrkande röstar ja, den som biträder Bryntessons yrkande röstar nej.”

Följande röstar ja:

Erik Pettersson (M), Anders Bergman (FP), Per-Olof Fransson (KD), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Lars Bryntesson (S), Annika Andersson Ribbing (S), Nils-Erik Särnbrink (S), Mats Skoglund (V).

Följande avstår från att rösta:

Marie Bladholm (M).

Kommunstyrelsen beslutar med fem ja-röster mot fyra nej-röster enligt Petterssons yrkande.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

”Med förvåning noterar vi att majoriteten alltjämt hävdar att beslutet den 22 februari 2012 om extra borgensåtagande om 11 miljoner kronor ska kvarstå, trots att det ännu inte vunnit laga kraft. Vi finner det helt orimligt att i denna situation, med akut konkurshot och förberedelse för en kommunal räddningsaktion, på detta sätt riskera ytterligare 11 miljoner kronor av skattebetalarnas medel, och frågar oss varför. Någon annan anledning än ren ovilja att erkänna misstag går knappast att finna.”

Mats Skoglund (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för Bryntessons yrkande.

Det antecknas till protokollet att Marie Bladholm (M) inte deltar i kommunstyrelsens beslut.

Sändlista

KLG



Datum: 2012-10-29
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

12KS/0543

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen bemyndigas att förvärva av Värmdövallen AB samtliga bolagets byggnader på kommunens mark vid Värmdövallen

Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012-2013

Efter att förvärvet genomförts upphävs samtliga av fullmäktige tidigare fattade beslut om borgen för Värmdövallen AB

Beslutet föreslås omedelbart justerat.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Tidplan för beslut

14 november	Kommunstyrelsen behandlar ärendet
28 november	Kommunfullmäktige beslutar
21 december	Extra kommunstyrelse angående slutligt beslut om förvärv utifrån fullmäktiges bemyndigande

Sammanfattning

Värmdövallen AB har med stöd av kommunens borgen uppfört en idrottshall vid Värmdövallen. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet har emellertid överklagats och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Under tiden har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver, bl a beroende på överprövningen av beslutet om borgen.

I rådande situation har förvaltningen belyst tre alternativ för Värmdö kommuns agerande. Om kommunen vill åstadkomma en långsiktigt stabil och hållbar lösning bedömer förvaltningen att kommunen bör förvärva samtliga Värmdövallen AB:s byggnader vid Värmdövallen. Värmdö IF påtar sig att därefter genomföra likvidation av

bolaget. Avtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö IF rörande föreningens nyttjande av anläggningen.

Förslaget innebär att kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen fatta slutligt beslut om att godkänna affären.

Bakgrund

Under 2011 uppförde Värmdövallen AB (av Värmdö IF helägt bolag) en idrottshall vid Värmdövallen. Värmdö kommun har ställt sig bakom satsningen genom att i budget 2011 besluta om kommunens borgen för investeringssumman om 30 miljoner kr. Hallen har byggts på mark, som ägs av Värmdö kommun. Vidare har kommunen och Värmdövallen AB tecknat avtal för kommunens förhyrning med en årlig summa om 2,1 miljon kr. Sedan tidigare (2009) föreligger en kommunal borgen för om- och tillbyggnad av förråd om 1 350 tkr. Sammanlagd beslutad borgen, som vunnit lagakraft, uppgår därmed till 31 350 tkr.

Hösten 2011 tillskrev Värmdövallen AB Värmdö kommun med hemställan om ytterligare borgen med 11 mnkr, beroende på fördyringar i projektet. Ärendets behandling utmynnade i att fullmäktige i februari 2012 godkände utökad borgen enligt hemställan. Emellertid har fullmäktigebeslutet överklagats, förvaltningsrätten har i skrivande stund inte avgjort frågan och således har beslutet inte vunnit laga kraft.

Under tiden som har gått har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi, framförallt beroende på omfattande skulder till det byggföretag som svarat för byggnationen. Bakgrunden är främst att ovanstående borgenslån om 11 mnkr ännu inte kunnat tas upp. Per den 30 april upprättades kontrollbalansräkning. Därvid framkom att mer än 50 % av aktiekapitalet på 200 tkr hade förbrukats. En extra bolagsstämma beslutade att bolaget inte skulle gå i likvidation. I stället utnyttjades möjligheten enligt aktiebolagslagen att avvakta och att inom åtta månader upprätta ny kontrollbalansräkning och då på nytt pröva frågan om bolaget ska gå i likvidation.

Den uppkomna situationen kanske ger anledning till ett reviderat synsätt i framtiden när det gäller investeringar i föreningsregi i fritidsanläggningar. Emellertid är frågan nu om det finns anledning för kommunen att agera i rådande situation beträffande Värmdövallen. Utgångspunkten är att ett enigt kommunfullmäktige tog det ursprungliga beslutet om borgen; det är tydligt att Värmdö kommun anser att tillkomsten av idrottshallen vid Värmdövallen har varit en viktig satsning.

Alternativ 1

F n inga åtgärder från kommunens sida

Om Värmdö kommun inte vidtar några åtgärder handlar det om att invänta årsskiftet 2012/13, då Värmdövallen AB på nytt ska upprätta kontrollbalansräkning. Tämmligen avgörande är huruvida Värmdö kommuns beslut om kompletterande borgen om 11 mnkr vid den tiden vunnit laga kraft och kunnat verkställas. Detta är i sin tur avhängigt förvaltningsrättens hantering av överprövningen av beslutet. Det går egentligen inte att ställa en prognos för detta, men det finns en risk för att beslutet inte vunnit laga kraft vid annalkande årsskifte. Det troliga scenariot är i så fall att Värmdövallen AB försätts i konkurs. Men även med ett lagakraftvunnet borgensbeslut balanserar bolaget på en slak lina, med ett begränsat aktiekapital, som för några månader sedan var förbrukat till mer än hälften.

Vid en konkurs övergår förvaltningen till en konkursförvaltare. Det är vanskligt att bedöma på förhand exakt resultatet av en konkurs, men helt klart är att Värmdö

kommun måste träda in och betala borgen på ca 31 mnkr. I övrigt kan förväntas att byggföretaget, som uppfört hallen, kommer att ha stora fordringar.

Väsentligt är vilka möjligheter konkursförvaltaren har att realisera tillgångarna i bolaget, i första hand byggnaderna, d v s idrottshall samt övrig byggnad (kansli/omklädnad/förråd mm). Löpande intäkter i verksamheten är relativt måttliga, vidare torde den omständighet att byggnaderna står på kommunens mark begränsa intresset från andra köpare än kommunen. Sammantaget är det mycket som talar för att Värmdö kommun är den mest sannolika köparen av byggnaderna.

Det är emellertid svårt att på förhand uttrycka en precis nivå på köpeskillingen. Vidare kan medlemmar i Värmdö IF och kommunens medborgare se moraliska betänkligheter i att Värmdö kommunen inväntar en eventuell konkurs, när det gäller fritidssatsning som kommunen varit en stor anhängare av. Det garanterar dessutom inte en billigare lösning relativt alternativen.

Alternativ 2

Kommunen förvärvar del av anläggningen

Förutom idrottshallen innehar Värmdövallen AB en byggnad för kansli, omklädnad, förråd mm. Det är inte självklart att bolaget behöver äga denna byggnad. Ett alternativ är att Värmdö kommun går in och förvärvar densamma och därmed lättar på bolagets skuldbörda. Det skulle innebära att bolaget kan koncentrera sig på att förvalta idrottshallen och troligt är att en konkurs kan undvikas. Försäljningen behöver emellertid ge bolaget en viss reavinst, eftersom det redan har förbrukat mer än hälften av sitt aktiekapital.

En invändning mot en dylik lösning är att ett delat ansvar för byggnaderna vid Värmdövallen inte säkert är rationell. Det innebär samtidigt att Värmdövallen AB kommer att ha ett långsiktigt ansvar för idrottshallens höga kapitalkostnader och drifekonomi. Ersättningen från kommunen är, som sagt, begränsad till 2,1 mnkr årligen. Omvärldsfaktorer, såsom ränteutveckling mm, kan snabbt rubba de ekonomiska förutsättningarna för bolaget, som har mycket knappa marginaler med ett aktiekapital om endast 200 tkr. Risken är att problem skjuts på framtiden och att det förr eller senare krävs en mera genomgripande lösning med kommunens medverkan.

Alternativ 3

Kommunen förvärvar samtliga byggnader/föreningen försätter därefter bolaget i likvidation

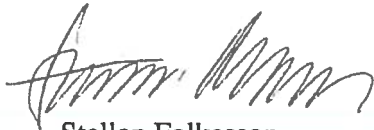
Ett tredje alternativ är att Värmdö kommun går in och förvärvar Värmdövallen AB:s båda byggnader. Förvärvet sker till en prisnivå som ger bolaget realistiska förutsättningar att reglera skulder i ordnade former. Berörda parter och fordringsägare ges möjlighet att medverka till en konstruktiv lösning. Värmdö IF påtar sig att därefter genomföra likvidation av bolaget.

På detta sätt blir kommunen ägare till anläggningen, något som inte var planerat, men som kanske är en logisk utveckling förr eller senare. Alternativ 3 är en ren lösning, såtillvida att kommunen kommer att äga helheten, mark och byggnader. Kommunen tar med sin kompetens inom fastigheter ansvar för förvaltningen av byggnaderna. Avtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö IF rörande föreningens nyttjande av anläggningen. Ordning och reda och en långsiktigt stabil lösning.

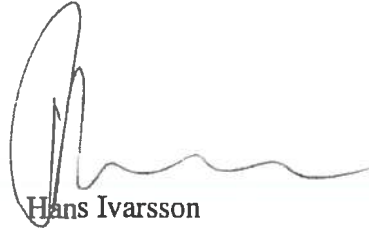
Ekonomisk bedömning och rekommendation

Alternativ 3, och sannolikt även alternativ 1, utmynnar i att kommunen blir ägare till byggnaderna i sin helhet vid Värmdöwallen. Det går inte att säkert bedöma vilket av dessa alternativ som är det ekonomiskt mest fördelaktiga för kommunen. Emellertid innebär alternativ 3 ett förvärv i mera ordnade former, vilket torde ge Värmdö kommun största möjlighet att ta tillvara skattebetalarnas intressen. Förvaltningen anser att därför att alternativ 3 är att föredra.

Förvärven bedöms kunna finansieras inom ramen för kommunens tidigare beslut om upplåning för 2012/2013.



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Hans Ivarsson
Ekonomichef

Dnr 12KS/0543

Kommunstyrelsen 2012-11-14 § 218

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Kommunstyrelsens förslag

1. Kommunstyrelsen bemyndigas att förvärva samtliga byggnader som Värmdövallen AB äger på kommunens mark vid Värmdövallen.
2. Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012 – 2013.
3. Efter att förvärvet genomförts upphävs samtliga av kommunfullmäktige tidigare fattade beslut om borgen för Värmdövallen AB.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Kommunstyrelsens beslut

5. Inför kommunfullmäktiges sammanträde den 28 november ska ärendet kompletteras med beskrivning av ärendets historik, en utförligare ekonomisk redovisning samt Värmdö IFs synpunkter på tjänsteskrivelsen i ärendet.
6. Inför kommunstyrelsens extra sammanträde den 21 december ska ärendet kompletteras med oberoende värdering av anläggningen.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige (p. 1-4).

Kommunstyrelsen (p. 5-6).

Ärendebeskrivning

Värmdövallen AB har med stöd av kommunal borgen uppfört en idrottshall vid Värmdövallen. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet har emellertid överklagats och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Under tiden har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver, bl.a. beroende på överprovningen av beslutet om borgen.

I rådande situation har förvaltningen belyst tre alternativ för Värmdö kommuns agerande. Om kommunen vill åstadkomma en långsiktigt stabil och hållbar lösning bedömer förvaltningen att kommunen bör förvärva samtliga Värmdövallen ABs byggnader vid Värmdövallen. Värmdö IF åtar sig att därefter genomföra likvidation av bolaget. Avtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö IF rörande föreningens nyttjande av anläggningen.

Förslaget innebär att kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att fatta slutligt beslut och godkänna affären.

Handlingar i ärendet

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen, KKK 2012-10-29

Yrkanden

Monica Pettersson (M) yrkar att första beslutspunkten formuleras

1. Kommunstyrelsen bemyndigas att förvärva samtliga byggnader som Värmdövallen AB äger på kommunens mark vid Värmdövallen.

Annika Andersson Ribbing (S) yrkar att kommunstyrelsen beslutar

5. Inför kommunfullmäktiges sammanträde den 28 november ska ärendet kompletteras med beskrivning av ärendets historik, en utförligare ekonomisk redovisning samt Värmdö IFs synpunkter på tjänsteskrivelsen i ärendet.
6. Inför kommunstyrelsens extra sammanträde den 21 december ska ärendet kompletteras med oberoende värdering av anläggningen.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag med komplettering enligt yrkandet från Bryntesson och Pettersson och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Ordföranden ställer proposition om Andersson Ribbings tilläggsyrkanden bifalles och finner att de bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Vi ser nu resultatet av den politiska majoritetens synnerligen undermåliga hantering av frågan om kommunal borgen till Värmdövallen AB, och därmed risktagande med skattebetalarnas pengar. Våra tidigare ställningstaganden kring detta framgår av ett flertal protokollsanteckningar och reservationer, bl. a. i Kommunfullmäktige i december 2011 respektive i februari 2012. Vi vidhåller dessa ståndpunkter och konstaterar att kommunens relationer till Värmdö IF och Värmdövallen AB alltmer påminner om kommunens relationer till och hantering av ett liknande ärende med Ingarö IF och dess bolag Gestio AB under 2004 och 2005.

Ärendet ska inför Kommunfullmäktige kompletteras med ett antal väsentliga dokument, bl.a. en närmare ekonomisk redovisning som belyser såväl underlaget vid majoritetens beslut om utökad kommunal borgen i februari 2012 som den ekonomiska utvecklingen för Värmdövallen AB också därefter. Dessutom ska föreningen Värmdö IF yttra sig i ärendet, inför Kommun-

fullmäktiges behandling av frågan. Detta är väsentliga fakta som saknades vid Kommunstyrelsens sammanträde. Vi valde ändå att låta frågan gå vidare till Kommunfullmäktige eftersom ärendet är brådskande.

Den Socialdemokratiska gruppen har i en skrivelse till Kommunstyrelsen den 12 september lagt ett antal förslag till åtgärder från Kommunstyrelsens sida. Därefter har två Socialdemokratiska ledamöter i Kommunfullmäktige lämnat en interpellation till kommunalrådet med ansvar för ekonomi Anders Bergman (Fp) i ärendet. Kommunstyrelsens behandling av vår skrivelse, vilket vi förutsätter kan ske den 27 november, liksom Bergmans skriftliga svar på interpellationen kommer också att utgöra ett viktigt underlag inför S-gruppens slutliga ställningstagande i detta ärende. Avgörande utgångspunkter för S-gruppen kommer att vara dels barns och ungdomars möjligheter till innehållsrik fritid, dels det politiska ansvaret för skattebetalarnas pengar.

I likhet med KS-ledamoten, tillika KF-ordföranden, Marie Bladholm (M) deltar inte KS-ledamoten Annika Andersson Ribbing (S) i Kommunstyrelsens beslut.”

Mats Skoglund (V) lämnar följande ersätтарыttrande:

”Inför ett eventuellt förvärv av Värmdövallen AB samtliga byggnader på kommunens mark vid Värmdövallen är det av yttersta vikt att bolagets ekonomiska ställning genomlyses samt att Värmdö IF:s synpunkter inhämtas.”

Marie Bladholm (M) och Annika Andersson Ribbing (S) antecknar till protokollet att de inte deltar i kommunstyrelsens beslut.

Sändlista

KLG
KF

B2KS/0543

Från: Hans Ivarsson
Till: Per Fogelström
Datum: 2012-11-27 09:26
Ärende: Vd: VB: Skrivelse till kommun [WISTRAND-E.FID1409688]
Bifogade filer: Resultat o balansräkning okt 2012.pdf; Svar på tjänsteskrivelse angående köp av byggnader.doc

Från Värmdöwallen.

Hans

>>> Sandberg Peter <Peter.Sandberg@wistrand.se> 2012-11-27 09:12 >>>

Hans,

Här kommer en resultat- och balansräkning per den 31/10 samt ett följebrev.

Ber om ursäkt för att den kommer lite sent.

Med vänlig hälsning

Peter

WISTRAND

PETER SANDBERG
JUR KAND / ASSOCIATE

Direct +46 8 50 72 00 13
Mobile +46 709 50 72 13
peter.sandberg@wistrand.se

Wistrand Advokatbyrå

P.O. Box 7543
SE-103 93 Stockholm
Sweden

Visiting address

Regeringsgatan 65
Tel +46 8 50 72 00 00
Fax +46 8 50 73 00 00

www.wistrand.se (blocked::blocked::http://www.wistrand.se/)

This message and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure.

If you are not the intended recipient, please telephone or e-mail the sender and delete this message and any attachment from your system. If you are not the intended recipient you must not copy this message or attachment or disclose the contents to any other person.



Värmdö kommun

Värmdö den 26 november 2012

Svar på tjänsteskrivelse angående förvärv av byggnader vid Värmdöwallen

NI har begärt att få in dels ett delårsboksut för Värmdöwallen AB och dels våra eventuella kommentarer till er tjänsteskrivelse.

Vi bifogar ett delårsboksut per den 31 oktober 2012. Notera att av den upparbetade förlust om 573 322: - är cirka 400 000: - räntekostnader som vi uteslutande fått tack vare överklagandet av borgensbeslutet. Dessa räntekostnader, som är en engångskostnad, har uppstått eftersom vi inte kunnat placera de byggkreditiv på 30 000 000: - som vi haft under byggtiden. Först i maj 2012 kunde detta omplaceras till ett hypotekslån.

Verksamheten i bolaget kommer vid årsskiftet 2012/2013, trots att vi inte lyckats hyra ut kontorsrummen som planerat, i stort sätt att gått ihop. Bolagets verksamhet och den ekonomiska redovisningen är under god kontroll och inga anmärkningar har riktats mot bolagets verksamhet eller den ekonomiska redovisningen.

Vi har inga ytterligare kommentarer till tjänsteskrivelsen. I allt väsentligt ger tjänsteskrivelsen en korrekt bild av ärendet.

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

Värmdöwallen, Motionsvägen 4
Box 144, 139 23 Värmdö

Balansräkning

Belopp i kronor

2012-10-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	43 055 637
Maskiner och andra tekniska anläggningar	715 573
Summa materiella anläggningstillgångar	43 771 210

Summa anläggningstillgångar 43 771 210

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	55 201
Övriga fordringar	337 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378 880
Summa kortfristiga fordringar	771 292

Kassa och bank	6 659 519
Summa kassa och bank	6 659 519

Summa omsättningstillgångar 7 430 811

SUMMA TILLGÅNGAR 51 202 021

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (2 000 aktier)	200 000
Summa bundet eget kapital	200 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	128 646
Årets resultat	-573 323
Summa fritt eget kapital	-444 677
Summa eget kapital	-244 677

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	31 350 000
Övriga skulder	1 800
Summa långfristiga skulder	31 351 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	19 646 524
Skatteskulder	52 952
Övriga skulder	147 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 289
Summa kortfristiga skulder	20 094 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 51 202 021

Resultaträkning

	2012-01-01
<i>Belopp i kronor</i>	2012-10-31
Rörelseintäkter	
Nettoomsättning	4 505 548
Summa rörelseintäkter	4 505 548
Rörelsekostnader	
Driftskostnader	-1 283 897
Personalkostnader	-1 378 876
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 276 490
Summa rörelsekostnader	-3 939 263
Rörelseresultat	566 285
Finansiella poster	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	738
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 140 346
Summa finansiella poster	-1 139 608
Resultat efter finansiella poster	-573 323
Resultat före skatt	-573 323
Skatt på årets resultat	-
Årets resultat	-573 323

Dnr 12KS/0543

Kommunfullmäktige 2012-11-28 § 204

Förvärv av byggnader vid Värmdöullen

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av Värmdöullen AB's byggnader på kommunens mark vid Värmdöullen. Kommunstyrelsen bemyndigas vidare att fatta beslut i ärendet under förutsättning att beslutet tas i enighet.
2. Beslutet den 22 februari 2012 om kompletterande borgen om 11 mnkr för Värmdöullen AB upphävs.
3. Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012 – 2013.
4. Efter förvärvets genomförande upphävs samtliga fattade beslut om borgen till Värmdöullen AB.
5. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Ärendebeskrivning

Värmdöullen AB har med stöd av kommunal borgen uppfört en idrottshall vid Värmdöullen. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet har emellertid överklagats och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Under tiden har framkommit att Värmdöullen AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver, bl.a. beroende på överprövningen av beslutet om borgen.

I rådande situation har förvaltningen belyst tre alternativ för Värmdö kommuns agerande. Om kommunen vill åstadkomma en långsiktigt stabil och hållbar lösning bedömer förvaltningen att kommunen bör förvärva samtliga Värmdöullen ABs byggnader vid Värmdöullen. Värmdö IF åtar sig att därefter genomföra likvidation av bolaget. Avtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö IF rörande föreningens nyttjande av anläggningen.

Kommunstyrelsen har föreslagit kommunfullmäktige besluta:

1. Kommunstyrelsen bemyndigas att förvärva samtliga byggnader som Värmdöullen AB äger på kommunens mark vid Värmdöullen.
2. Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012 – 2013.
3. Efter att förvärvet genomförts upphävs samtliga av kommunfullmäktige tidigare fattade beslut om borgen för Värmdöullen AB.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Kommunstyrelsen har vidare beslutat:

5. Inför kommunfullmäktiges sammanträde den 28 november ska ärendet kompletteras med beskrivning av ärendets historik, en utförligare ekonomisk redovisning samt Värmdö IFs synpunkter på tjänsteskrivelsen i ärendet.
6. Inför kommunstyrelsens extra sammanträde den 21 december ska ärendet kompletteras med oberoende värdering av anläggningen.

Handlingar i ärendet

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen, KLK 2012-10-29
Kommunstyrelsens beslut 2012-11-14, § 218

Yrkanden

Anders Bergman (FP) och Lars Bryntesson (S) yrkar att kommunfullmäktige beslutar:

1. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av byggnader på kommunens mark vid Värmdövallen. Kommunstyrelsen bemyndigas vidare att fatta beslut i ärendet under förutsättning att beslutet tas i enighet.
2. Beslutet den 22 februari 2012 om kompletterande borgen om 11 mnkr för Värmdövallen AB upphävs.
3. Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012 – 2013.
4. Efter förvärvets genomförande upphävs samtliga fattade beslut om borgen till Värmdövallen AB.
5. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige beslutar enligt yrkandet från Bergman och Bryntesson och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt yrkandet.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

”Vi hälsar med tillfredsställelse den helomvändning som majoriteten nu gjort i denna fråga, genom att gå med på att riva upp sitt egenmäktiga beslut i Kommunfullmäktige den 22 februari om 11 miljoner kronor i extra borgen vilket togs helt utan kvalitetssäkrade beslutsunderlag. Därmed har förutsättningar skapats för en mer sakligt korrekt hantering av den prekära situation som föreningen Värmdö IF försatts i genom bolagsledningens och den politiska kommunledningens försorg.”

Henrik Paulsen (C) lämnar följande protokollsanteckning:

”Borgen till VärmdövalLEN är förmodligen ett av Värmdös absolut sämst skötta ärenden någonsin. Huvudansvaret ligger på några få politiker, där kommunstyrelsens förra ordförande förefaller ha haft en framträdande roll. Här har en förening och dess dotterbolag investerat betydligt mycket mer än vad som var överenskommet med kommunen. Sedan har man mage att komma och begära ytterliggare borgen av kommunen. Den politiska processen påbörjades genom ett fullständigt negligierande av facknämnden. Förvaltningen ville inte ta i ärendet ens med tång, tjänsteskrivelsen kan inte tolkas på något annat sätt. Sedan förväntades kommunfullmäktige fatta beslut utan något som helst underlag. Att först vid sittande fullmäktige komma och presentera någon slags oläslig budget är inte något annat än att visa en anmärkningsvärd ringaktning av fullmäktigeledamöterna. Tack vare oppositionen så återremitterades ärendet för beredning. När ärendet sedan kom tillbaks till fullmäktige hade inte något alls gjorts, och den nya tjänsteskrivelsen var lika avståndstagande som den tidigare. Men nu kunde majoriteten driva igenom ärendet. Därefter har majoritetens ekonomiansvarige vidgått att kommunledningen inte gjort några som helst försök att ta reda på hur bolagets ekonomi såg ut. Inte heller har kommunen tagit någon säkerhet för borgen, trots att skattebetalarnas pengar riskerades. Dessutom har det visat sig att bolagets ekonomi är så skral att en kontrollbalansräkning behövt upprättas, och då har det gått långt. Detta visar att de ansvariga saknar de mest grundläggande insikter om vad som bör göras i denna typ av ärenden. När det nu fanns ett förslag om att bolagets byggnader skulle förvärvas så föreslogs det att kommunstyrelsen skulle ges fullmakt att förvärva byggnaderna. Med hänsyn till alla de tillkortakommanden som ansvariga tidigare visat så ansåg jag mig inte kunna lämna carte blanche till kommunstyrelsen, speciellt vad avser förvärvsbeloppet. Tillsammans lyckades oppositionen driva igenom att ett förvärv av kommunstyrelsen endast skulle kunna ske om alla ledamöter var eniga, annars skulle förvärvsfrågan återgå till kommunfullmäktige. Dessutom fick oppositionen igenom sitt krav om att beslutet om tilläggsborgen på 11 mnkr skulle upphävas. Med tanke på den pinsamt dåliga hanteringen och den stora mediala uppmärksamheten kring detta insåg majoriteten slutligen att något annat inte gick att göra. Jag hoppas att ärendet ändå har haft något gott med sig. Detta skulle då vara att kommunledningen numera förstår att ärenden ska beredas på ett seriöst sätt, att kommunfullmäktigeledamöterna ska visas respekt genom att ha ett fullgott beslutsunderlag samt att skattebetalarnas pengar inte får riskeras på undermåligt hanterade processer.”

Sändlista

KLG
KS
Ekonomiavdelning
Värmdö IF

SAMMANFATTNING

Ebab har den 30 november 2012 av Per Hallsten, fastighetschef i Värmdö kommun, givits i uppdrag att värdebedöma den nyligen uppförda idrottshallen samt klubbhuset tillhörande Värmdövallen AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Värmdö IF.

I och med att Värmdövallen uppfört byggnaderna på arrenderad mark räknas dessa rent rättsligt som lös egendom och kan ej värderas till annat än värdet för byggnaderna.

Vi har utfört en värdebedömning genom att beräkna och uppskatta kostnaden för uppförande av en ny anläggning motsvarande den idrottshall som Värmdövallen nyligen har låtit uppföra samt för klubbhuset i sin helhet. Från detta drar man i normalfallet av kostnader för eventuella fel, brister, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar, underhållsskulder etc. Tyvärr finns det inte något slutbevis som visar att entreprenaden i sin helhet är godkänd för idrottshallen såväl som för tillbyggnaden av klubbhuset. Detta i kombination med bristfällig dokumentation har medfört att uppdraget inte kunnat utföras i sin helhet såsom beställt av uppdragsgivaren då tiden för en fullständig genomlysning inte räckt till för att kunna bedöma kostnaderna för brister och fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar mm.

I nuläget kan vi endast ge en värdebedömning av ett nyuppförande av idrottshallen och tillbyggnaden av klubbhuset samt en värdebedömning av den äldre delen av klubbhuset. Eftersom vi på grund av ovanstående nämnda brister inte kan uppskatta kostnaderna för åtgärdande av besiktningsanmärkningarna kan vi därmed inte heller ge en värdebedömning av de aktuella byggnaderna i deras nuvarande skick.

Vår rekommendation är att Värmdö kommun vid ett eventuellt övertagande genomför en överbesiktning av idrottshallen samt tillbyggnaden av klubbhuset. Utifrån den fastställer man värdet genom att minska värdet med de brister och fel som uppdagas. Värt att notera är att vid ett eventuellt obestånd gäller ej längre de garantier som de olika entreprenörerna ställt ut för sina arbeten.

Sammanfattningsvis så är vår värdebedömning ca 40 Mkr +/- 5 Mkr exkl moms för:

- Nyuppförande av motsvarande idrottshall. Ingen hänsyn tagen till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.
- Uppförande av motsvarande tillbyggnad av klubbhuset. Ingen hänsyn tagen till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.

- Uppförande av motsvarande äldre del av klubbhuset minskat med kostnad för det renoveringsbehov/underhållsskuld som finns.

BAKGRUND

Kommunen arrenderar idag ut marken på fastigheten Hemmesta 11:413 till Värmdöwallen AB som där har uppfört en byggnad för innefattande en inomhusplan för olika idrotter, 4 omklädningsrum, läktare, gym, kontorsdel, shop, förrådsytor och en cafeteria. Idrottshallen ligger i Hemmesta i anslutning till en större idrottsanläggning omfattande bl a fotbolls- och friidrottsplaner. Utöver detta har även uppdrag givits att värdebedöma en byggnad, klubbhuset, som ligger i anslutning till den stora fotbollsplanen. Byggnaden rymmer i huvudsak förråd och omklädningsrum. Del av byggnaden är ny och uppfördes samtidigt som idrottshallen.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Värmdö kommun har arrenderat ut mark på vilken Värmdöwallen AB har uppfört byggnader. I detta sammanhang går byggnaderna under begreppet hus på ofri grund och kan även beskrivas som byggnader på annans mark. Det vill säga då byggnaden ägs av en person, juridisk eller fysisk, som inte äger marken som byggnaden står på. Inte bara hus innefattas i detta begrepp utan även andra objekt som till exempel en anläggning.

Byggnad på annans mark räknas rent rättsligt som lös egendom och då kan inte de bestämmelser för fast egendom som finns i Jordabalken (JB) tillämpas. Hus på ofri grund kan i och med det inte pantsättas som det är möjligt att göra med fast egendom och tomträtter. En byggnad som ligger på en tomträtt går ej under beteckningen hus på ofri grund då byggnaden är tillbehör till tomträtten som kan pantsättas på samma sätt som en fastighet. Rent rättsligt har en tomträtt samma betydelse som en fastighet.

Gränsen mellan fast och lös egendom dras i JB där det preciseras vad som ingår i den fasta egendomen. I det första kapitlet JB anges det att det är jord som utgör den fasta egendomen och att den är indelad i fastigheter. I andra kapitlet anges det närmare vad som anses som tillbehör till fastigheterna och i och med det ingår i fast egendom. Till fast egendom är det inte bara byggnader och andra föremål som är tillbehör utan även under vissa förutsättningar kan det vara fler föremål. Enligt JB blir föremål som tillförs av fastighetsägaren tillbehör till fastigheten och ingår i den fasta egendomen. Föremål som tillförs av annan än fastighetsägaren betraktas däremot inte som tillbehör till den fasta egendomen utan blir lös egendom. Om ägaren till en fastighet säljer fastigheten omfattar försäljningen inte till exempel ett hus som uppförts av arrendatorn och tillhör denne. Om byggnaden på ofri grund får samma ägare som fastigheten förlorar byggnaden karaktären lös egendom och blir tillbehör till den fastigheten den står på.

I och med att byggnad på ofri grund rättsligt räknas om lös egendom faller ett köp av en sådan byggnad in under köplagen. Förekommer ett "fel i byggnaden" är det köplagens bestämmelser som gäller och inte jordabalkens.

Slutsatsen är sålunda att Värmdövallens byggnader endast kan värderas till värdet av byggnaderna såvida inget annat är överenskomms mellan Värmdö kommun och Värmdövallen AB.

VÄRDEBEDÖMNING BEFINTLIGA BYGGNADER

En okulär genomgång av båda byggnaderna utfördes måndagen den 3 december 2012 tillsammans med entreprenörens platschef Christer Svensson och Värmdövallen ABs Jan Ullberg.

För att bedöma värdet av nuvarande idrottshall utgår man från antagen och uppskattad kostnad för uppförande av motsvarande ny byggnad minskat med kostnaden för de kvarvarande fel och brister som är upptagna i besiktningsprotokollen. Avseende klubbhuset så gäller samma princip för tillbyggnaden som för idrottshallen. Beträffande det ursprungliga klubbhuset tas även hänsyn till byggnadens ålder och skick vilket innebär att kostnaden minskas med bedömt renoveringsbehov/underhållsskuld.

NULÄGE BEFINTLIGA BYGGNADER

När det gäller båda nybyggnationerna avseende idrottshallen och tillbyggnaden av klubbhuset så finns inget slutbevis som visar att entreprenaden i sin helhet är godkänd. Det saknas utlåtande från besiktningsmannen varför ingen godkänd slutbesiktning föreligger.

Dokumentationen är generellt bristfällig. Av vad vi har kunnat ta del av så saknas bl a

- Relationshandlingar för brandskyddsdocumentationen.
- Godkännande för brand
- Dokument som visar att tillgänglighetskonsultens krav är åtgärdade.
- Att OVK är utförd.
- Inga flödesscheman och driftkort för VVS.
- Inga injusteringsprotokoll.
- Att krav på värmeanläggningen är verifierade via beräkningar och mätningar i den färdiga hallen.
- Avprickade besiktningsprotokoll.
- Utlåtanden från besiktningsman. Endast bilagor finns.

Utifrån de muntliga uppgifter vi fick ta del kan det finnas skäl att misstänka att värmeanläggningen är underdimensionerad. Detta i sin tur kan leda till mycket höga uppvärmningskostnader. Statusen på anläggningen skall verifieras via beräkningar och

mätningar i den färdiga hallen men vi har inte kunnat finna en sådan dokumentation. Vid ett övertagande bör man noga ta del av historiken för driftskostnaderna under den tiden som hallen varit i bruk. Om det visar sig att hallen har brist i värmeanläggningen skall kostnaden för tilläggsinvesteringar för att få hallen uppnå en god driftekonomi enligt uppställda krav regleras mot köpeskillingen.

Värt att notera är att garantier utställda av entreprenörer upphör att gälla vid ett eventuellt obestånd. Om så blir aktuellt måste även kostnaden för förlorade garantier regleras mot köpeskillingen.

Den äldre delen av klubbhuset, vilket enligt uppgift är uppförd i slutet av 1980-talet, verkar generellt vara i ett skick som man kan förvänta sig med hänsyn till det slitage som en anläggning av den karaktären utsätts för. Av vad vi vid synen på plats kunnat bedöma fanns inga större fel eller brister. Byggnaden har dock ett behov av en allmän upprustning.

Sammanfattningsvis så är vår värdebedömning för båda byggnaderna ca 40 Mkr +/- 5 Mkr exkl moms enligt nedan:

- Nyuppförande av motsvarande idrottshall. Ingen hänsyn tagen till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.
- Uppförande av motsvarande tillbyggnad av klubbhuset. Ingen hänsyn tagen till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.
- Uppförande av motsvarande äldre del av klubbhuset minskat med kostnad för det renoveringsbehov/underhållsskuld som finns.

Denna kostnad skall regleras med kostnader för:

- Brister och fel.
- Ej åtgärdade besiktningsanmärkningar.
- Eventuella brister i värmeanläggningen.
- Eventuellt förlorade garantiåtaganden och garantier.

Vår rekommendation är att Värmdö kommun vid ett eventuellt övertagande genomför en överbesiktning av idrottshallen samt tillbyggnaden av klubbhuset. Utifrån den fastställer man värdet genom att minska värdet med de brister och fel som uppdagas.

REFERENSANLÄGGNING – FORTNOXARENA, VÄXJÖ

I Växjö har under 2012 färdigställts en helt ny arena, Fortnoxarena. Den är till sin storlek större än Värmdövallen men till sitt innehåll jämförbar. Standard och kvalitet ingående material och utförande är dock högre än för Värmdövallen.

Fortnox Arena är en av de första arenorna i världen som byggs från grunden, enbart för sporten innebandy. Arenan ingår i projektet "40/20" som Svenska innebandyförbundet ligger bakom och kommer ingå i Växjö arenastad. Förutom innebandy så kommer arenan även att användas till skolgymnastik, konserter, mässor, konferenser, utbildningar och kulturarrangemang. Fortnox Arena byggs, ägs och drivs av Växjö innebandyarena AB, som i sin tur ägs av innebandyförningarna Växjö Vipers och Vöikers.

Publikkapacitet är 1250 sittande, ca 250 stående och 20 rullstolsplatser samt 2 VIP-loger med tillhörande VIP-balkong finns även att tillgå. Träningshallen har ca 200 sittande

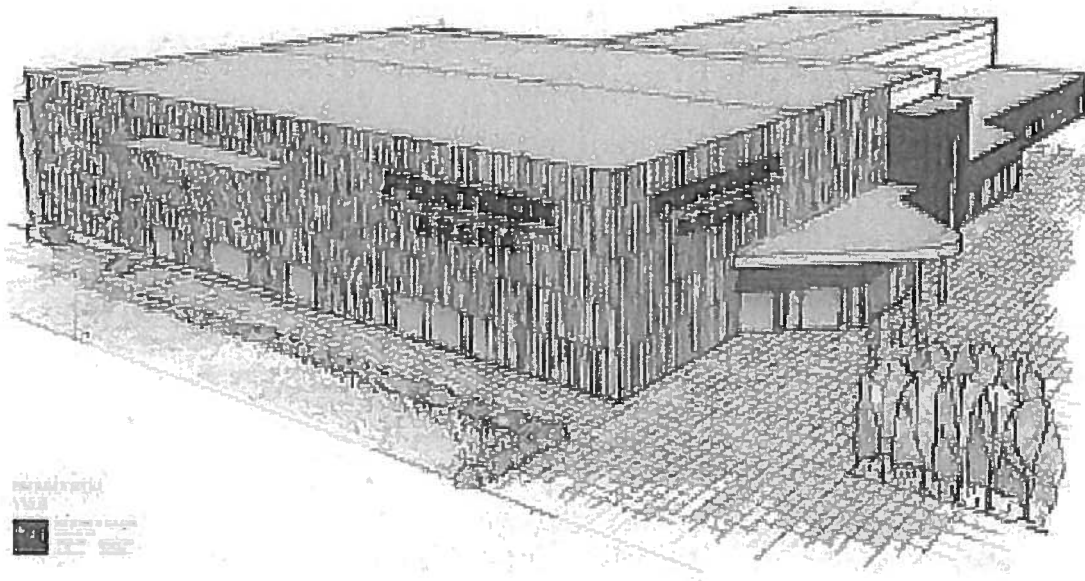
Arenadelen är utrustad med 100 meter LED-rink för rörlig media, samt en 14 kvm LED skärm på ena kortsidan, samt ett ljudsystem på 1.6 ton!

I övrigt så finns faciliteter såsom cafeteria, kontorsdel, rehabgym, mediarum samt innebandyshop.

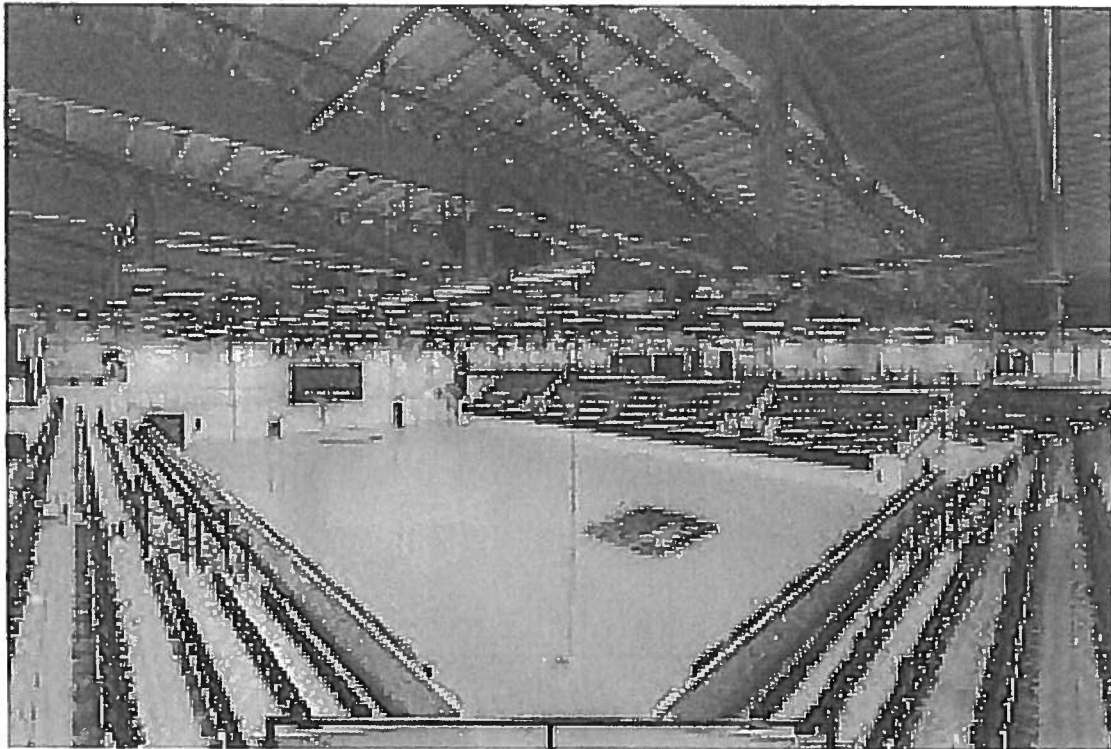
Arenan har byggts på totalentreprenad av NCC till en totalkostnad av 69 Mkr exkl moms.

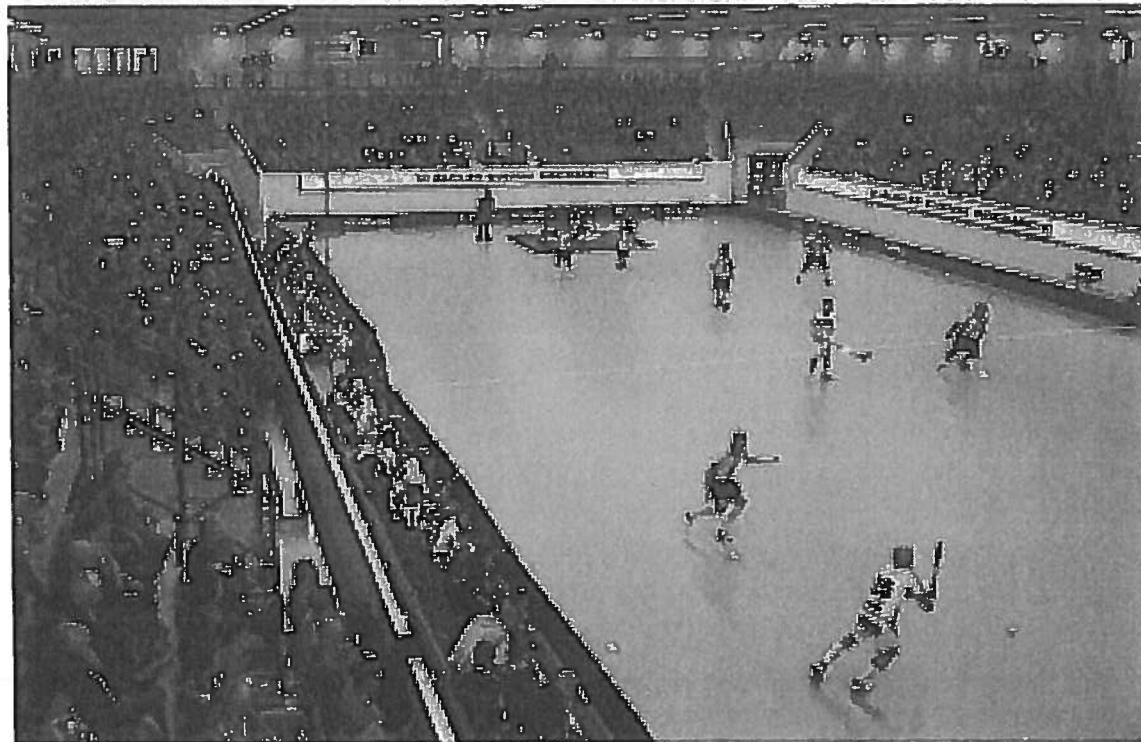
Ritningar bifogas.





Architectural rendering
of a modern building
with a textured facade
and a paved plaza.





REFERENSANLÄGGNING – AKTIVITETSHALL, VÄXJÖ

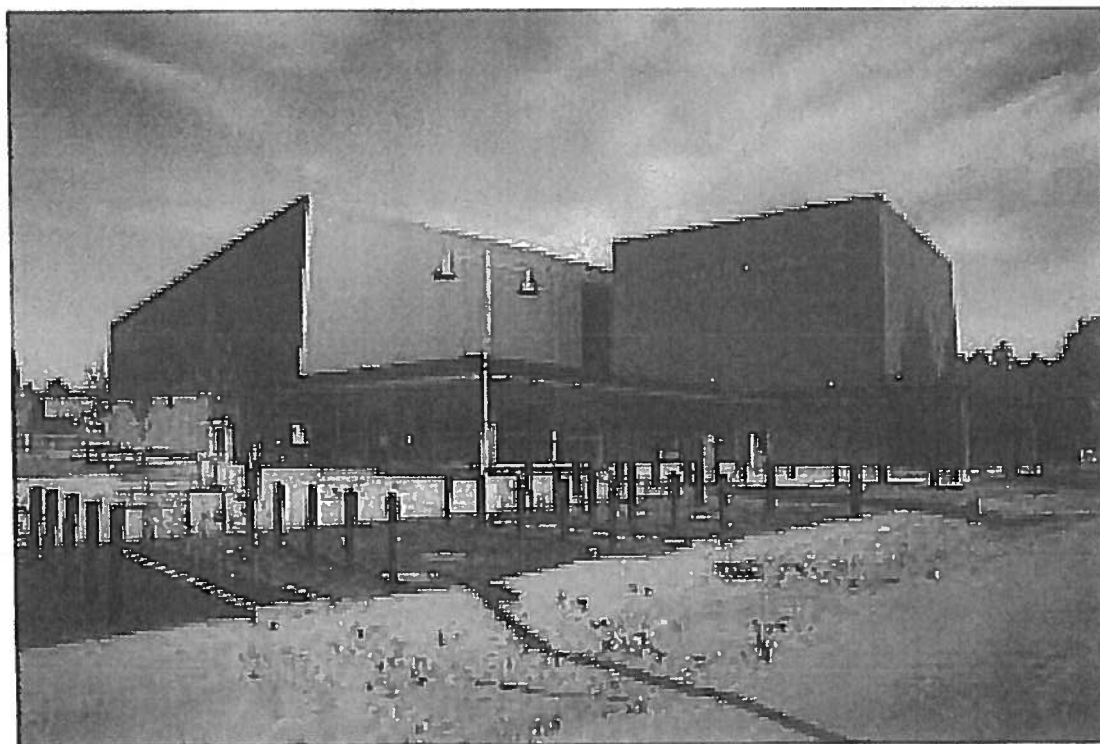
I Växjö har under 2012 uppförts en arena för sport och kulturaktiviteter. Hallen är byggd så att den uppfyller kraven enligt GreenBuilding och är därmed en av de första Green Building-klassade idrottshallarna i Sverige.

Det innebär att den uppfyller kravet om minst 25 procent mindre energianvändning än kraven i gällande byggregler vilket också minskar koldioxidutsläppen och klimatpåverkan. Detta uppnås genom höga krav på täthet, värmeåtervinning och god ventilation. Det beräknade energibehovet är 65 kWh/m² och år.

Den 2 300 kvadratmeter stora hallen är en sporthall med fullmått, fyra omklädningsrum, läktare för 300 personer, omklädningsrum för domare, medierum för TV och radio.

Det finns även omklädningsrum för utomhusidrott, reception med mobil caféverksamhet och blackbox som är ett spelrum med optimal akustik och bra ljus för teater och uppträdanden. Blackboxen är 14 x 14 meter, rymmer 150 åskådare och byggs som en låda i aktivitetshallen.

Hallen är byggd av på totalentreprenad av NCC till en kostnad av 33 Mkr exkl moms.





Bilagor:

Kostnadssammanställning - Sporthall med klubbhus

Ritningar över Fortnoxarena, 2 st

Stockholm 2012-12-10

Staffan Tilly, Ebab Fastighetsutveckling AB

Kenth Andersson, Ebab Installationsteknik AB

Göran Ahlquist, Ebab i Stockholm AB

*Källmaterial:
Lantmäteriet
Skatteverket
NCC
Fortnoxarena*

VÄRMÖ KOMMUN
SPORTHALL

2012-12-10

SPORTHALL MED KLUBBHUS-TOTALENTREPNAD

BTA	Nybyggnad sporthall 2 540 Kvm		Nybyggnad klubbhus 180 Kvm		Ombyggnad klubbhus 245 Kvm		SUMMA	
	Kkr	kr/m ²	Kkr	kr/m ²	Kkr	kr/m ²	Kkr	kr/m ²
Utvändig munk	900	354	0	0	0	0	900	304
Byggnadskostnader	18 000	7 087	1 700	9 444	1 400	5 714	21 100	7 116
Värme & sanitet	1 250	492	150	833	150	612	1 550	523
Kyla	0	0	0	0	0	0	0	0
Luft inkl. Styr	1 150	453	250	1 389	250	1 020	1 650	556
El, Tele	3 250	1 280	200	1 111	300	1 224	3 750	1 265
Sprinkler	0	0	0	0	0	0	0	0
Hiss	250	98	0	0	0	0	250	84
Arbetsplatskostnader APO	3 150	1 240	220	1 222	250	1 020	3 620	1 221
Platsadministration	1 270	500	100	556	100	408	1 470	496
Centraladministration & TE-arvode	2 922	1 150	262	1 456	245	1 000	3 429	1 156
Summa entreprenadkostnader	32 142	12 654	2 882	16 011	2 695	11 000	37 719	12 721
Nedlagda kostnader, utredning mm	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektering Rambølling	750	295	100	556	100	408	950	320
Projekter- och bygglösning	950	374	150	833	150	612	1 250	422
Anslutningsavgifter (VA & EL)	250	98	50	278	0	0	300	101
Myndighetsavgifter *	175	60	50	278	0	0	225	76
Besiktning	200	79	50	278	50	204	300	101
Byggherrens interna administration	0	0	0	0	0	0	0	0
Försikringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Konsumtärlig utrustning	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor- och byggkostskreditiv *	0	0	0	0	0	0	0	0
Indexjustering	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa byggherrekostnader	2 325	915	400	2 222	300	1 224	3 025	1 020
SUMMA	34 467	13 570	3 282	18 233	2 995	12 224	40 744	13 742
exkl moms	8 573	3 375	808	4 089	749	3 056	10 130	3 416
moms 25%	43 040	16 945	4 090	22 722	3 744	15 281	50 874	17 158
Totalt								
exkl moms								

Övrigt

Byggtid 13 månader
Kalkylen baseras på kostnadsnivå 2011

FÖRKLÄRINGAR:

- PARK
- VÄG
- STIG
- LIF
- DÖRR
- FÖNSTER
- BRANDALARME
- BRANDSLÄCKARE
- BRANDDÖRR
- BRANDUTGÅNG
- BRANDSTIG
- BRANDLIF
- BRANDALARMEKONTROLL
- BRANDALARMEKLOCKA
- BRANDALARMEKALL
- BRANDALARMEHÖRARE
- BRANDALARMEKLOCKHUS
- BRANDALARMEKALLHUS
- BRANDALARMEHÖRAREHUS
- BRANDALARMEKLOCKHUSHUS
- BRANDALARMEKALLHUSHUS
- BRANDALARMEHÖRAREHUSHUS

- BRANDDÖRR
- BRANDDÖRRRAMM
- BRANDDÖRRGLAS
- BRANDDÖRRGLASRAMM
- BRANDDÖRRGLASHUS
- BRANDDÖRRGLASHUSHUS

ANVISNINGAR:

OM EJ ANVÄNT ANGES SKALL
DÖRR I BRANDCELLSKÄNJE
VÄGG UPPFYLLA SAMMA
BRANDKÄSS SOM VÄGGEN

2010-12-14
2010-12-08
2010-11-29
2010-11-25
2010-11-24
2010-11-09

PRELIMINÄR HANDLING
VÄRDNDSVALLEN 12
VÄXJÖ KOMMUN
bergfjord & ivarsson
arkitekt AB
Stjärnögatan 60B
SE-431 23
VÄXJÖ

VÄXJÖ INGENJÄRSBYRÅ
NORRSTEN
Elinor Rönner
Växjö 311 80 00
VÄXJÖ

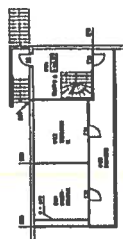
ENTRÉPLAN PLAN 0 OCH KÄLLARPLAN PLAN 0

SKALA: 1:100

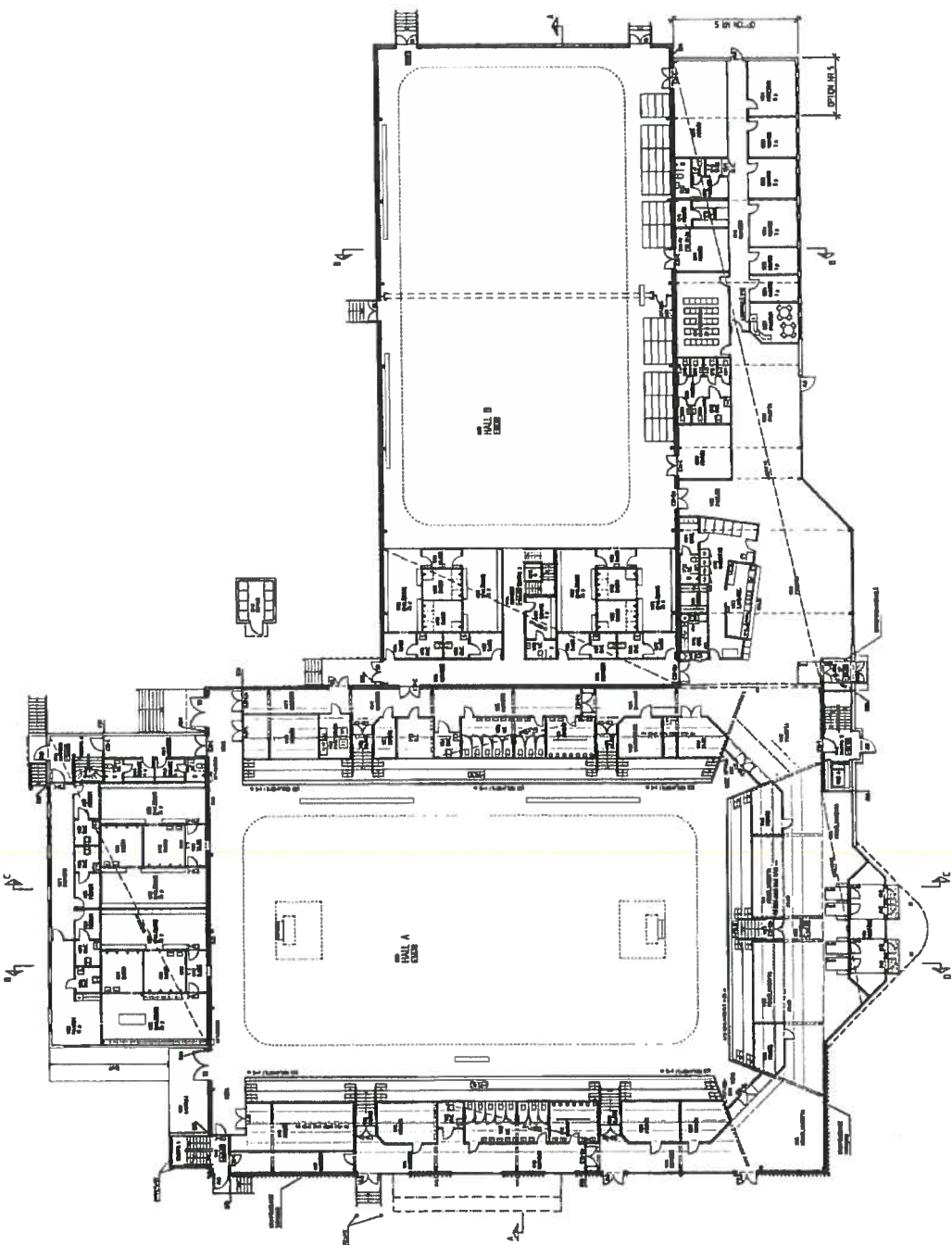
A3021

SÖDFÄS

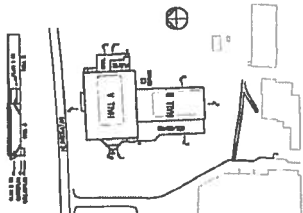
- FASAD MOT ÖST
- FASAD MOT SÖD
- FASAD MOT VÄST



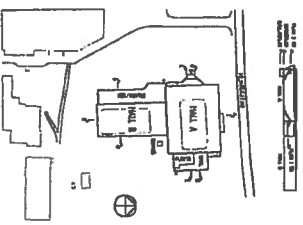
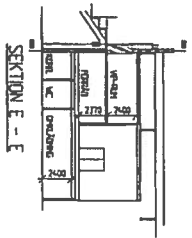
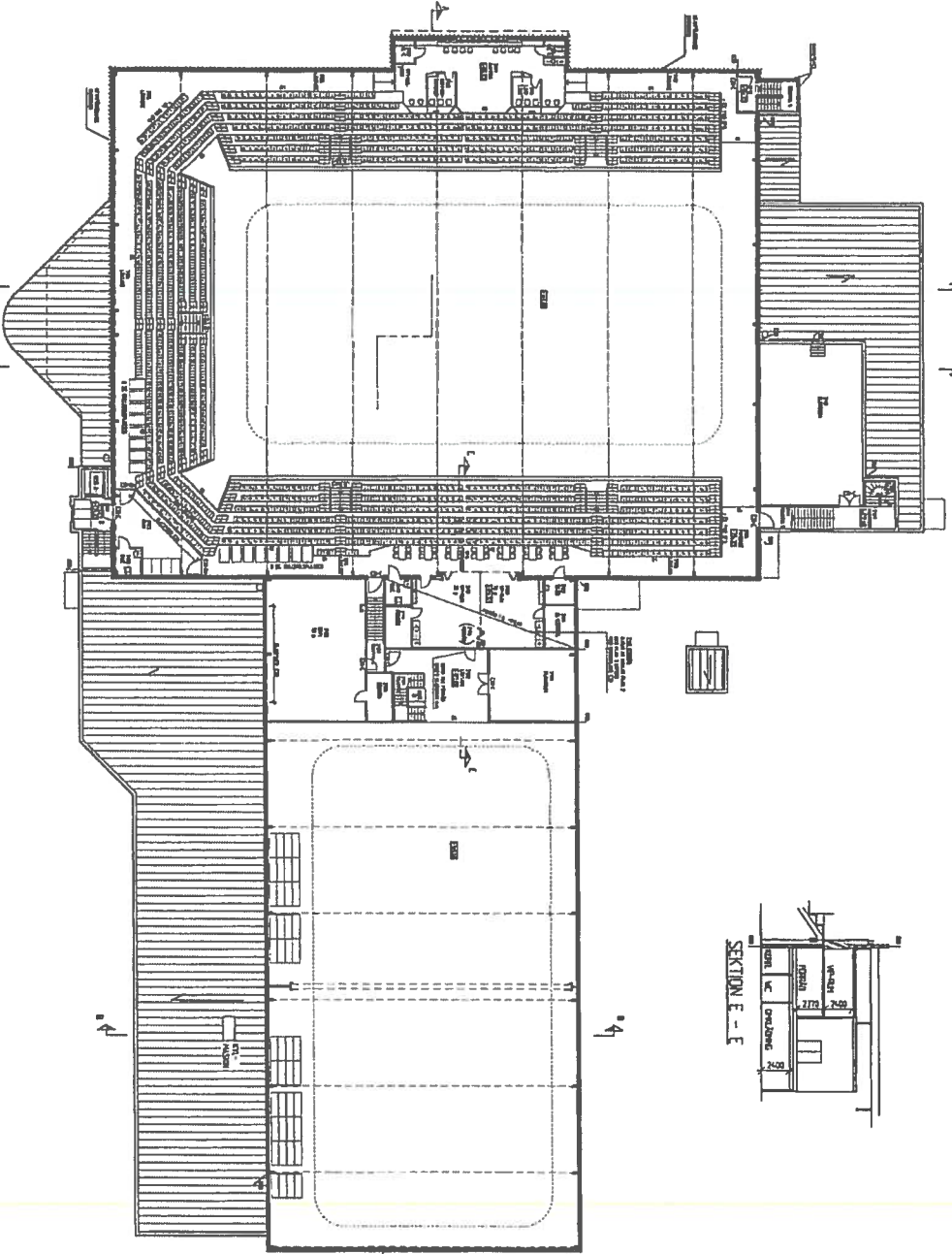
KÄLLARPLAN
(PLAN 0)



ENTRÉPLAN (PLAN 0)



PLAN 2 TR (PLAN 2)
PLAN 1 TR (PLAN 2)



EDRKLÄMNINGAR:

- STÅLSTÄL
- B-STÖKS TEGELVÄGG
- STÅLBJÖRN
- ALU-UTVÄRMLING
- UTVÄRMLING
- UTVÄRMLINGENS TÄTHET
- ELNETT FÄSTNING
- FUSKÅLAD FÄSTNING GÅ.V.
- 30 9
- PERSONALITÄT FÖR
- DRÖNSKÅPNING AV
- VENTILÄMNINGAR

ANVÄNINGAR:

OM ELLER ANVÄNT AREAS SKALL
DÖRR I BRÄNDETTILSSTÄNDE
VÄGG UPPFÖLLA SVENSK
BRÄNDETTILS SÖN VÄGGEN

- 2010-12-14
- 2010-12-08
- 2010-11-29
- 2010-11-25
- 2010-11-24
- 2010-11-09

PRELIMINÄR HANDLING

VÄRMDÖVALEN 12

VÄXJÖ KOMMUN

berglöf & Ivarsson
arkitekter AB

Lfd A
J. Ivarsson

VALD INGENJÖRARBUREÅ
HÖRVEDEN

PLAN 1 TR (PLAN 2) OCH PLAN 2 TR (PLAN 3)

A3022

2011-10-26

Brunkvist Kvalitets- och Målerikonsult AB
Kent Brunkvist**Kv Hemmesta 11:467, Värmdöwallen, Värmdö kommun,
kontroll av utförandet av det byggnadstekniska
brandskyddet, nybyggnad sporthall**

Brandingenjör Magnus Lindström, Brandkonsulten AB, har på uppdrag av AIX Arkitekter AB utfört en kontroll av det byggnadstekniska brandskyddet i rubricerad byggnad.

Underlag för kontrollen har varit brandskyddsdocumentation, daterad 2011-01-31 med tillhörande ritningar.

Kontrollen har omfattat följande.

- Åtgärder för att förhindra brands uppkomst.
- Åtgärder för att medge tillfredsställande utrymning.
- Åtgärder för att förhindra snabb brandspridning.
- Åtgärder för att bibehålla bärverkens funktion vid brand.
- Åtgärder för att underlätta brandsläckning.

Kontrollen utfördes i form av okulärbesiktning och för att kontrollera om huvudprinciperna stämmer med brandskyddsdocumentationen och tillhörande ritningar. Kontrollen omfattar inte gömda eller dolda delar som förutsätts ha omfattats av egenkontroll.

Följande avvikelser konstaterades vid kontrollen 2011-10-25:

1. Nödljus saknas i hallen och dess utrymningsvägar.
2. Högst upp i hisschaktet, mot trapphuset, ska finnas en 0,5 m² gallerförsedd öppning.
3. I källare saknar dörrar mot förråd, behandlingsrum och tvättstuga dörrstängare.
4. Dörrar mot Förråd 007 och gym brandtätas och drevas.
5. I dörr mellan cafeteria och vindfång sitter vred. Om det alltid går att öppna dörren med handtaget (splitfunktion) tas vredet bort. Annars byts det till ett nödbehör med tryckesliknande funktion t ex ASSA 179.
6. På pardörr mellan hall och cafeteria sitter vred på den aktiva dörren. Om man öppnar den passiva först, med panikregeln, nyper dörrarna. Öppningsfunktion ska vara tryckesliknande funktion eller panikregel. Dörrarna får inte fastna i varandra.

7. Det ska kontrolleras att de två pardörrarna i östra kortsidan inte nyper i varandra om man öppnar den passiva dörren först.
8. Överluftsdon mellan cafeteria och vindfång sätts igen.
9. Vid trappa från hall ner till källarplan finns ett jalsui, vars syfte är att hindra personer att komma upp på läktaren. Om jalsuet är nedfällt hindras dock även utrymmande från källaren. Att jalsuet öppnar på brandlarm är inte acceptabelt. Möjlighet till utrymning via dörr måste finnas. Antingen anordnas ny dörr i fasad eller byts jalsuet till en dörr/grind.
10. Risk finns att ett jalsui mot läktare är uppfällt eller att man går in på läktare via plan 2 och samtidigt är något av jalsuien nere och hindrar utrymning. Förregling måste på något sätt ske så att denna risk inte finns.
11. Om dörrautomatik ska användas som tillhållning i branddörr ska den vara godkänd för detta och inställd för detta.
12. Vid kontrollen redovisades ej den dokumenterade egenkontrollen för följande punkter:
 - a. Byggnadsdelar - att avskiljande byggnadsdelar är utförda enligt vägg-uppställningsritningar, avseende brand.
 - b. Genomföringar - att genomföringar i brandcellsgräns är tätade med typpodkänt material enligt tillhörande handlingar.
 - c. Branddörrar - att montering av dörrar är utförd enligt monteringsanvisningar.
 - d. Infästning av brandtekniskt glas - att brandklassat glas är monterat enligt typpodkännandets monteringsanvisningar.
 - e. Brandteknisk klass på monterade brandglas - att monterade brandglas klarar på uppställningsritning angiven brandteknisk klass.
 - f. Beklädnader och ytskikt - att ytskikt uppfyller kraven enligt handlingar.
 - g. Bärande konstruktion - att berörda bärverk, inklusive upplag, är skyddade mot brand i brandteknisk klass enligt handlingar.
 - h. Vägledande markeringars nödström - att skyltarna är installerade enligt handlingar och att skyltarnas nödkraftfunktion är provad så att de ger avsedd belysningsstyrka under 60 minuter efter strömbortfall.
 - i. Nödbelysning - att belysningen är installerad enligt handlingar och att belysningens nödström är provad så att de ger avsedd belysningsstyrka under 60 minuter efter strömbortfall.
 - j. Förregling av jalsuier - att jalsuier är förreglade och att förreglingen är provad. Dokumentet ska beskriva vad som händer när jalsuier är i låst respektive öppet läge.
 - k. Elslutbleck - att elslutblecken till dörrar i brandcellsgränser uppfyller kraven för dörrrens brandtekniska klass.

- l. Automatiskt utrymningslarm - att utrymningslarmet är installerat enligt handlingar, att larmanläggningen uppfyller funktionskraven i brandskydds-dokumentationen samt att utrymningslarmets hörbarhet är provad och dokumenterad. Dessutom ska anläggningen besiktas av besiktningsman godkänd enligt SBF 1003.
 - m. Strömförsörjning till hiss - att kraftmatning till hiss är skyddad mot brand i minst 30 minuter hela vägen från inkommande elservis till hisschaktet.
 - n. Ventilation - att ventilationsanläggningen är utförd enligt ventilations-ritningar och anvisningar, d v s anläggningen är utförd så att brand- och brandgasspridning via ventilationssystemet mellan olika brandceller avsevärt försvåras/förhindras.
 - o. Jordfelsbrytare - att installation av jordfelsbrytare utförts på sådant sätt att brandtekniska funktioner som t ex nödbelysning, utrymningsskyltar, allmänbelysning och fläktar inte sätts ur spel.
13. Drift- och underhållsinstruktioner för följande väsentliga brandtekniska funktioner fanns ej tillgängliga vid kontrollen:
- a Utrymningslarm.
 - b Vägledande markering.
 - c Nödbelysning.
 - d Handbrandsläckare.
 - e Ventilationsanläggningens brandskyddsinstallationer.

När undertecknad har fått intygen avseende utförda egenkontroller och när bristerna är åtgärdade kan en brandskyddsdokumentation i form av relations-handling tas fram.

Magnus Lindström
Handläggande brandingenjör
Sakkunnig brand

TILLGÄNGLIGHET

- OBJEKT:** Kv. Hemmesta 11:467, Värmdö
Nybyggnad sporthall
- KONTROLL:** PBL, BVF,
BBR 3:1, 8:1 – 8:3
- UNDERLAG:** Granskning på platsen den 23 mars 2012 av den färdiga byggnaden.
- YTTRANDE:** Kontrastmarkering av glasytor saknas på några glaspartier. Markering ska utföras så att den kan uppfattas av såväl stående som sittande, ca 0,9m och 1,5m öfg om markering utgörs av "smala linjer" eller liknande, alternativt kan det utföras med en "högre markering". Kontrast ska vara minst 0,40 enheter enligt NCS mot omgivande/bakomliggande ytor.
- Ledstång bör finnas på båda sidor i trappan runt hissen (trapphus 102).
- Kontrastmarkering saknas på "första och sista steg" i trappa T6
- Dörröppnare på hiss till gymmet fungerar inte och stängningskraften på några dörrstängare bör minskas.
- Med ovanstående anmärkningar åtgärdade så kommer byggnaden uppfylla myndighetskrav avseende tillgänglighet.



Stockholm den 26 mars 2012


Urban Pihl / certifierad fristående sakkunnig kontrollant av tillgänglighet



Diarienummer: 12KS/0543
Datum: 2012-12-19
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

Kommunstyrelsen

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Förslag till beslut

1. Godkänna att Värmdö kommun förvärvar av Värmdövallen AB byggnader, idrottshall och klubbhus inklusive inventarier och utrustning på fastigheten Hemmesta 11:467, till en köpeskilling om 39 658 044 kr
2. Bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att genomföra affären
3. Beslut 1 och 2 justeras omedelbart.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår, i linje med kommunfullmäktiges uppdrag, 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. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska Värmdövallen AB avvecklas genom likvidation. Om kommunen avstår från förvärvet är en konkurs ytterst sannolik. Värmdö kommun har borgen för Värmdövallen AB:s banklån om 31 350 tkr.

Utgångspunkten är att avtal tecknas före årsskiftet, dock med förbehåll att KS beslut vinner laga kraft. Affären slutförs under förutsättning av att beslutet vinner laga kraft, vilket torde innebära att det sker under andra halvan av januari 2013.

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 har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd

ekonomi och har upprättat 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. Vidare har kommunstyrelsen tidigare beslutat att inför dess extra sammanträde den 21 december ska ärendet kompletteras med oberoende värdering av anläggningen. Ett förvärv finansieras inom ramen för den upplåning som är beslutad för 2012 och 2013.

Ärendebeskrivning

Allmänt

Under december har pågått förhandlingar 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 förvaltningens inställning 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. Därför är avsikten att befintligt brukarsamverkansavtal förlängs 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). I värderingen har inte hänsyn tagits till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar i de nyinvesterade delarna. Det kan noteras att objektet inte har formellt slutbesiktigats, därmed finns det inte något slutbevis som visar att entreprenaden i sin helhet är godkänd. Detta i kombination med bristfällig dokumentation har medfört att i det inte varit möjligt att genomföra en fullständig genomlysning.

*Emellertid innebär uppgörelsen mellan Värmdövallen AB och Heving och Hägglund att byggföretaget utan dröjsmål ska åtgärda samtliga anmärkningar i besiktnings-

protokoll. Enligt beräkningar som Värmdö kommun låtit göra representerar bristerna kostnader i spannet 2,2 mnkr – 5,0 mnkr; kostnader som följaktligen inte torde belasta Värmdö kommun.

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 Häggglunds 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 under våren.

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

*Kommunens borgensåtagande för Värmdövallen AB uppgår till 31 350 tkr, därmed överstiger köpeskillningen borgen med 8 308 tkr, att exempelvis jämföra med den kompletterande borgen på 11 mnkr som nu upphävts.

Slutförande av affär

*Förutsatt kommunstyrelsens godkännande i enighet 2012-12-21 beräknas förvärvet slutföras under andra halvan av januari månad 2013.

*Köpeskillningen erläggs genom att medel översänds direkt till SEB, för inlösen av lån med kommunens borgen, samt till Heving och Häggglund för reglering av företagets fordran. Av den del som betalas till Heving och Häggglund innehålls 3,5 mnkr till dess att H o H åtgärdat besiktningsanmärkningar och att Värmdö kommun godkänt åtgärderna.

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 med största sannolikhet skulle leda till konkurs. 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

Dnr 12KS/0543

Kommunstyrelsen 2012-12-21 § 260

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att Värmdö kommun förvärvar av Värmdövallen AB byggnader, idrottshall och klubbhus inklusive inventarier och utrustning på fastigheten Hemmesta 11:467, till en köpeskilling om 39 658 044 kr.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att genomföra affären.

Det noteras till protokollet att kommunstyrelsens beslut inte kan verkställas eftersom en förutsättning för kommunfullmäktiges delegation till kommunstyrelsen att besluta i ärendet var att kommunstyrelsens beslut i ärendet skulle vara enhälligt.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Värmdövallen AB har med stöd av kommunal borgen uppfört en idrottshall vid Värmdövallen. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet har emellertid överklagats och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Under tiden har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver, bl.a. beroende på överprövningen av beslutet om borgen.

I rådande situation har förvaltningen belyst tre alternativ för Värmdö kommuns agerande. Om kommunen vill åstadkomma en långsiktigt stabil och hållbar lösning bedömer förvaltningen att kommunen bör förvärva samtliga Värmdövallen ABs byggnader vid Värmdövallen. Värmdö IF åtar sig att därefter genomföra likvidation av bolaget. Avtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö IF rörande föreningens nyttjande av anläggningen.

Kommunfullmäktige beslutade den 28 november 2012:

1. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av Värmdövallen AB's byggnader på kommunens mark vid

- Värmdövallen. Kommunstyrelsen bemyndigas vidare att fatta beslut i ärendet under förutsättning att beslutet tas i enighet.
2. Beslutet den 22 februari 2012 om kompletterande borgen om 11 mnkr för Värmdövallen AB upphävs.
 3. Förvärvet finansieras inom ramen för beslutad upplåning 2012 – 2013.
 4. Efter förvärvets genomförande upphävs samtliga fattade beslut om borgen till Värmdövallen AB.
 5. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Vid kommunstyrelsens sammanträde föreligger ny tjänsteskrivelse med förslag om förvärv. Vidare redovisas värdebedömning av byggnaderna samt ett utkast till avtal mellan Värmdövallen AB och Heving & Hägglund AB om slutlig reglering av entreprenadsumma enligt entreprenadskontrakt m.m.

I tjänsteskrivelsen framhålls:

”Förvaltningen föreslår, i linje med kommunfullmäktiges uppdrag, 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. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska Värmdövallen AB avvecklas genom likvidation. Om kommunen avstår från förvärvet är en konkurs ytterst sannolik. Värmdö kommun har borgen för Värmdövallen AB:s banklån om 31 350 tkr.

Utgångspunkten är att avtal tecknas före årsskiftet, dock med förbehåll att KS beslut vinner laga kraft. Affären slutförs under förutsättning av att beslutet vinner laga kraft, vilket torde innebära att det sker under andra halvan av januari 2013.”

Handlingar i ärendet

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen, KLK 2012-10-29
Kommunstyrelsens beslut 2012-11-14, § 218
Kommunfullmäktiges beslut 2012-11-28, § 204
Förvärv av byggnader vid Värmdövallen, KLK 2012-12-19

Yrkanden

Anders Bergman (FP) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Andrine Winther (S) och Lars Bryntesson (S) yrkar att ärendet återremitteras för

Att ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandlingarna om kommunalt förvärv av byggnad(er) från Värmdö IF och Värmdövallen AB utifrån följande utgångspunkter:

1. Förvärv av enbart sporthallen
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
3. Klara ut ev. frågetecken kring brandsäkerhet, tillgänglighet och försäkring
4. Tydligt redovisa hyresavtal och andra förpliktelser som följer med anläggningen
5. Inhämta yttrande från bolagets revisor
6. Inhämta yttrande (positionsapper) från Värmdö IF (konsekvenser, föreningens åtagande)

Att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa beslutstillfälle återkomma med reviderat beslutsunderlag som också innehåller:

1. Kvalitetssäkring av föreliggande värdering
2. Förslag till avtal, undertecknat av motparten, med beaktande av ovanstående aspekter 1 – 3
3. Redovisa bolagets ingångna hyresavtal och andra förpliktelser som följer med övertagande av anläggningen
4. Redovisa yttrande från bolagets revisor
5. Redovisa yttrande från Värmdö IF (inkl. någon form av åtagande från föreningen)
6. Beskrivning av nuvarande driftsbidrag (KFN) till anläggningen (storlek och karaktär), samt konsekvenser för kommande driftsbidrag

Anders Bergman (FP) yrkar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Lars Bryntesson (S) yrkar avslag på förvaltningens förslag till beslut.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om ärendet ska återremitteras eller avgöras vid dagens sammanträde och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde röstar ja, den som biträder återremissyrkandet röstar nej.”

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Marie Bladholm (M), Anders Bergman (FP), Per-Olof Fransson (KD), Erik Pettersson (M), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Lars Bryntesson (S), Annika Andersson Ribbing (S), Andrine Winther (S), Nils-Erik Särnbrink (S):

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställer proposition om förvaltningens förslag till beslut bifalles eller avslås och finner att det bifalles.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder förvaltningens förslag röstar ja, den som avslår förslaget röstar nej.”

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Marie Bladholm (M), Anders Bergman (FP), Per-Olof Fransson (KD), Erik Pettersson (M), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Lars Bryntesson (S), Annika Andersson Ribbing (S), Andrine Winther (S), Nils-Erik Särnbrink (S):

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster att bifalla förvaltningens förslag.

Ordföranden konstaterar att beslutet inte kan verkställas eftersom en förutsättning för kommunfullmäktiges delegation till kommunstyrelsen att besluta i ärendet var att kommunstyrelsens beslut skulle vara enhälligt.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande reservation:

Kommunfullmäktige beslutade den 28 november att ge Kommunstyrelsen i uppdrag att inleda förhandlingar och, under vissa förutsättningar, besluta om förvärv. Genom detta bemyndigades Kommunstyrelsen att, i Kommunfullmäktiges ställe, ingå avtal om förvärv av byggnad eller byggnader. Ett villkor var att beslutet om köpeskilling skulle fattas med stöd av bl a en fristående värdering. Beslutet förklarades omedelbart justerat för att Kommunsty-

relsen därmed skulle kunna fatta beslut vid dagens sammanträde på ett delegationsbeslut som vunnit laga kraft.

Genom majoritetens underlåtenhet att säkerställa uppföljningen av det omedelbart justerade beslutet har detta dock inte fungerat. Dagens Kommunstyrelse har dessvärre inte genomförts med ett lagakraft-vunnet beslut i ryggen, eftersom den tidpunkten infaller först den 28 december. Vad var då meningen med att begära KF-beslutet den 28 november omedelbart justerat?

Dessvärre har denna typ av schabbel kännetecknat hela den politiska hanteringen av detta ärende, från hösten 2011, under våren 2012 och nu också hösten 2012. Fram till den 27 november hävdade man envetet att beslutet i februari 2012 om ett extra borgensåtagande om 11 miljoner kronor var nödvändigt, korrekt och klokt. Men den 28 november kom så en vändning och man erkände att februari-beslutet hade tagits på felaktiga grunder. Detta erkännande av att man helt enkelt hade blivit lurad av motparten lede till att beslutet om extra borgen om 1 miljoner kronor revs upp av ett enigt Kommunfullmäktige den 28 november. I protokollet skrev vi följande:

”Vi hälsar med tillfredsställelse den helomvändning som majoriteten nu gjort i denna fråga, genom att gå med på att riva upp sitt egenmäktiga beslut i Kommunfullmäktige den 22 februari om 11 miljoner kronor i extra borgen vilket togs helt utan kvalitetssäkrade beslutsunderlag. Därmed har förutsättningar skapats för en mer sakligt korrekt hantering av den prekära situation som föreningen Värmdö IF försatts i genom bolagsledningens och den politiska kommunledningens försorg.”

Vid dagens sammanträde med Kommunstyrelsen skulle således ärendet redovisas och beslut om avtal avseende förvärv, baserat bl.a. på en fristående värdering, kunna tas. Redan inledningsvis kunde dock konstateras: Något förslag om avtal förelåg inte. Någon fristående värdering förelåg inte.

Svaret på frågan om varför förslag till avtal saknades blev ”innan uppdraget är tydligt är det svårt att gå in i avtal” samt ”att ge sig in i ett avtalsarbete kändes inte meningsfullt”. Istället föreslogs att Kommunstyrelsens ordförande och Kommundirektören skulle ges rätten att teckna avtalet.

Gällande bristen på värdering blev svaret att någon sådan inte varit möjlig att få fram, utan att det istället bara gjorts en ”värdebedömning” utifrån andra kriterier än en strikt värdering. Det visade sig också att denna var behäftat med mycket stora osäkerheter. Fastigheten är enligt konsulten inte slutbesiktigad och det råder oklarheter och frågetecken kring standarden både vad avser ventilation, värme och brandskydd. Detta finner vi anmärkningsvärt.

Under sammanträdet ställde den socialdemokratiska gruppen en rad ytterligare frågor som lämnades obesvarade. Som ett par exempel kan nämnas: Hur kommunens kostnader för driften av anläggningen beräknas utfalla. Kommer de driftsbidrag som kommunen idag betalar ut att täcka kostna-

derna för hallen? Hur är anläggningen upphandlad? Vad händer med garantifrågor etc om dolda fel upptäcks i anläggningen?

Vidare finner den socialdemokratiska gruppen det märkligt att kommunen ska förvärva klubbhuset för ca. sex mkr, en fastighet kommunen tidigare har överlåtit gratis till föreningen.

Alla dessa oklarheter, och den anmärkningsvärda hanteringen av frågan i flera steg, har gjort att vår partigrupp lagt yrkanden för att få alla papper på bordet och bättre beslutsunderlag för att kunna fatta ett avgörande beslut på goda grunder. Dessvärre har majoriteten valt att negligera detta och röstat emot våra förslag.

Ej tjänstgörande ersättaren Mats Skoglund (V) antecknar till protokollet att han skulle ha biträtt S-förslaget om han varit beslutande vid dagens sammanträde.

Det noteras till protokollet att detta ärende behandlas med stängda dörrar.



Diarienummer: 12KS/0543
Datum: 2013-01-02
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, godkänns
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören bemyndigas att genomföra affären
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 nivå 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. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska Värmdövallen AB avvecklas genom likvidation. Om kommunen avstår från förvärvet är en konkurs ytterst sannolik. Värmdö kommun har åtagit sig borgen för Värmdövallen AB:s banklån om 31 350 tkr. Avtal tecknas när kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

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 har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat 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. 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 återförvisas nu ärendet för ställningstagande i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Allmänt

Under december har pågått förhandlingar 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 förhyring.

*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. Befintligt brukarsamverkansavtal 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). I värderingen har inte hänsyn tagits till brister, fel, ej åtgärdade besiktningsanmärkningar i de nyinvesterade delarna. Det kan noteras att objektet inte har formellt slutbesiktigats, därmed finns det inte något slutbevis som visar att entreprenaden i sin helhet är godkänd. Detta i kombination med bristfällig dokumentation har medfört att i det inte varit möjligt att genomföra en fullständig genomlysning.

Emellertid innebär uppgörelsen mellan VärmdövalLEN AB och Heving och Hägglund att byggföretaget utan dröjsmål ska åtgärda samtliga anmärkningar i besiktningsprotokoll. Enligt beräkningar som Värmdö kommun låtit göra representerar bristerna kostnader i spannet 2,2 mnkr – 5,0 mnkr; kostnader som följaktligen inte torde belasta Värmdö kommun.

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 under våren.

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

Kommunens borgensåtagande för VärmdövalLEN AB uppgår till 31 350 tkr, därmed överstiger köpeskillningen borgen med 8 308 tkr, att exempelvis jämföra med den kompletterande borgen på 11 mnkr som nu upphävts.

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 företagens fordran. Av den del som betalas till Heving och Hägglund innehålls 3,5 mnkr till dess att H o H åtgärdat besiktningsanmärkningar och att Värmdö kommun godkänt åtgärderna.

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 med största sannolikhet skulle leda till konkurs. 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

Dnr 12KS/0543

Kommunstyrelsen 2013-01-09 § 1

Förvärv av byggnader vid VärmdövalLEN

Kommunstyrelsens förslag

1. Värmdö kommuns förvärv av VärmdövalLEN AB's 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.
3. Beslut p. 1 och p. 2 justeras omedelbart.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

VärmdövalLEN AB har med stöd av kommunal borgen uppfört en idrottshall vid VärmdövalLEN. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet överklagades och vann inte laga kraft. Under tiden har framkommit att VärmdövalLEN AB har en ansträngd ekonomi och har upprättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver.

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde den 28 november 2012 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av byggnader på kommunens mark vid VärmdövalLEN. Kommunstyrelsen bemyndigades samtidigt att fatta beslut i ärendet under förutsättning att beslutet togs i enighet. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 21 december var en majoritet för ett förvärv enligt förslaget, dock uppnåddes inte den enighet som fullmäktiges bemyndigande krävde. Därmed återförvisas nu ärendet för ställningstagande i kommunfullmäktige.

I tjänsteskrivelse den 2 januari 2013 framhålls:

”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 an-

märkningar i besiktningensprotokoll. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska VärmdövalLEN AB avvecklas genom likvidation. Om kommunen avstår från förvärvet är en konkurs ytterst sannolik. Värmdö kommun har åtagit sig borgen för VärmdövalLEN AB's banklån om 31 350 tkr. Avtal tecknas när kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.”

Handlingar i ärendet

Förvärv av byggnader vid VärmdövalLEN, KLK 2013-01-02
Kommunstyrelsens beslut 2012-12-21, § 260
Kommunfullmäktiges beslut 2012-11-28, § 204

Yrkanden

Annika Andersson Ribbing (S) och Mats Skoglund (V) yrkar att ärendet återremitteras för

Att ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandlingarna om kommunalt förvärv av byggnad(er) från Värmdö IF och VärmdövalLEN AB utifrån följande utgångspunkter:

1. Förvärv av enbart sporthallen
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
3. Klara ut ev. frågetecken kring brandsäkerhet, tillgänglighet och försäkring
4. Tydligt redovisa hyresavtal och andra förpliktelser som följer med anläggningen
5. Inhämta yttrande från bolagets revisor
6. Inhämta yttrande (positions-papper) från Värmdö IF (konsekvenser, föreningens åtagande)

Att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa beslutstillfälle återkomma med reviderat beslutsunderlag som också innehåller:

1. Kvalitetssäkring av föreliggande värdering
2. Förslag till avtal, undertecknat av motparten, med beaktande av ovanstående aspekter 1 – 3
3. Redovisa bolagets ingångna hyresavtal och andra förpliktelser som följer med övertagande av anläggningen
4. Redovisa yttrande från bolagets revisor
5. Redovisa yttrande från Värmdö IF (inkl. någon form av åtagande från föreningen)
6. Beskrivning av nuvarande driftsbidrag (KFN) till anläggningen (storlek och karaktär), samt konsekvenser för kommande driftsbidrag

Anders Bergman yrkar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde. Han yrkar vidare bifall till förvaltningens förslag med nedanstående komplettering av p. 1:

1. Värmdö kommuns förvärv av VärmdövalLEN AB´s 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.*

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om ärendet ska återremitteras eller avgöras vid dagens sammanträde och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde röstar ja. Den som biträder att ärendet ska återremitteras röstar nej.”

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Marie Bladholm (M), Anders Bergman (FP), Stefan Dozzi (KD), Erik Pettersson (M), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Annika Andersson Ribbing (S), Nils-Erik Särnbrink (S), Mats Skoglund (V), Sandro Wennberg (S).

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag med komplettering enligt Bergmans yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen och Mats Skoglund (V) lämnar följande reservation:

”XXX”

Sändlista

KF

Dnr 12KS/0543

Kommunfullmäktige 2013-01-09, § 2

Förvärv av byggnader vid Värmdövallen

Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återremitteras (minoritetsåterremiss) för

Att ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandlingarna om kommunalt förvärv av byggnad(er) från Värmdö IF och Värmdövallen AB utifrån följande utgångspunkter:

1. Förvärv av enbart sporthallen
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
3. Klara ut ev. frågetecken kring brandsäkerhet, tillgänglighet och försäkring
4. Tydligt redovisa hyresavtal och andra förpliktelser som följer med anläggningen
5. Inhämta yttrande från bolagets revisor
6. Inhämta yttrande (positionsapper) från Värmdö IF (konsekvenser, föreningens åtagande)

Att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa beslutstillfälle återkomma med reviderat beslutsunderlag som också innehåller:

1. Kvalitetssäkring av föreliggande värdering
2. Förslag till avtal, undertecknat av motparten, med beaktande av ovanstående aspekter 1 – 3
3. Redovisa bolagets ingångna hyresavtal och andra förpliktelser som följer med övertagande av anläggningen
4. Redovisa yttrande från bolagets revisor
5. Redovisa yttrande från Värmdö IF (inkl. någon form av åtagande från föreningen)
6. Beskrivning av nuvarande driftsbidrag (KFN) till anläggningen (storlek och karaktär), samt konsekvenser för kommande driftsbidrag

Ärendebeskrivning

Värmdövallen AB har med stöd av kommunal borgen uppfört en idrottshall vid Värmdövallen. Efter hemställan från bolaget beslutade kommunfullmäktige i februari 2012, mot bakgrund av fördyringar i projektet, om utökad borgen. Beslutet överklagades och vann inte laga kraft. Under tiden har framkommit att Värmdövallen AB har en ansträngd ekonomi och har upp-

rättat kontrollbalansräkning. Osäkerhet råder kring händelseutvecklingen framöver.

Kommunfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde den 28 november 2012 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att inleda förhandlingar om förvärv av byggnader på kommunens mark vid Värmdövallen. Kommunstyrelsen bemyndigades samtidigt att fatta beslut i ärendet under förutsättning att beslutet togs i enighet. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 21 december var en majoritet för ett förvärv enligt förslaget, dock uppnåddes inte den enighet som fullmäktiges bemyndigande krävde. Därmed återförvisas nu ärendet för ställningstagande i kommunfullmäktige.

I tjänsteskrivelse den 2 januari 2013 framhålls:

”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. Efter att kommunen köpt byggnaderna ska Värmdövallen AB avvecklas genom likvidation. Om kommunen avstår från förvärvet är en konkurs ytterst sannolik. Värmdö kommun har åtagit sig borgen för Värmdövallen AB´s banklån om 31 350 tkr. Avtal tecknas när kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.”

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens beslut 2013-01-09, § 1
Förvärv av byggnader vid Värmdövallen, KLK 2013-01-02
Kommunstyrelsens beslut 2012-12-21, § 260
Kommunfullmäktiges beslut 2012-11-28, § 204

Yrkanden

Anders Bergman (FP), Peter Frej (M), Stefan Dozzi (KD), Malin Åberg Aas (MP), Yvonne Blombäck (MP) och Monica Pettersson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag:

1. Värmdö kommuns förvärv av Värmdövallen AB´s 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.
3. Beslut 1 och 2 justeras omedelbart.

Annika Andersson Ribbing (S), Hans Lindqvist (C), Mats Skoglund (V) och Henrik Paulsen (C) yrkar att ärendet återremitteras för

Att ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandlingarna om kommunalt förvärv av byggnad(er) från Värmdö IF och Värmdövallen AB utifrån följande utgångspunkter:

1. Förvärv av enbart sporthallen
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
3. Klara ut ev. frågetecken kring brandsäkerhet, tillgänglighet och försäkring
4. Tydligt redovisa hyresavtal och andra förpliktelser som följer med anläggningen
5. Inhämta yttrande från bolagets revisor
6. Inhämta yttrande (positionsapper) från Värmdö IF (konsekvenser, föreningens åtagande)

Att ge förvaltningen i uppdrag att till nästa beslutstillfälle återkomma med reviderat beslutsunderlag som också innehåller:

1. Kvalitetssäkring av föreliggande värdering
2. Förslag till avtal, undertecknat av motparten, med beaktande av ovanstående aspekter 1 – 3
3. Redovisa bolagets ingångna hyresavtal och andra förpliktelser som följer med övertagande av anläggningen
4. Redovisa yttrande från bolagets revisor
5. Redovisa yttrande från Värmdö IF (inkl. någon form av åtagande från föreningen)
6. Beskrivning av nuvarande driftsbidrag (KFN) till anläggningen (storlek och karaktär), samt konsekvenser för kommande driftsbidrag

Anders Bergman (FP) yrkar avslag på återremissyrkandet.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunfullmäktige bifaller eller avslår återremissyrkandet och finner att det avslås.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som avslår återremissyrkandet röstar ja. Den som biträder återremissyrkandet röstar nej.”

Kommunfullmäktige beslutar med 19 nej-röster mot 28 ja-röster att återremittera ärendet (minoritetsåterremiss), (voteringslista 1).

Sändlista

KS

Voteringslista nr. 1

Värmdö Kommunfullmäktige sammanträde den 9 januari 2013 klockan 20:13:28.

Förvärv av byggnader vid VärmdövalLEN

Ledamöter	Parti	Kret	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Lars-Erik Alversjö	(M)	Alla	Gunnar Ritter	X			
Monica Pettersson	(M)	Alla		X			
Göran Jansson	(M)	Alla	Sven-Gunnar Haglind	X			
Peter Frej	(M)	Alla		X			
Marie Bladholm	(M)	Alla		X			
Camilla Lien	(M)	Alla		X			
Elisabeth Dingertz	(M)	Alla		X			
Johan Hedberg	(M)	Alla	Peter Wetterstrand	X			
Affi Stork	(M)	Alla		X			
Hans-Ove Görtz	(M)	Alla		X			
Malin Bellander	(M)	Alla		X			
Deshira Flankör	(M)	Alla		X			
Lars Melin	(M)	Alla		X			
Erik Pettersson	(M)	Alla		X			
Mickael Sjökvist	(M)	Alla	Bill Bergman	X			
Cecilia Lindberg	(M)	Alla	Lennart Ottosson	X			
Ann Fylkner	(M)	Alla		X			
Nasim Mir	(M)	Alla					X
Björn Ulfvin	(M)	Alla					X
Ann-Kristin Särnbrink	(S)	1:a			X		
Annika Andersson Ribbing	(S)	1:a			X		
Jösta Claeson	(S)	1:a			X		
Andrine Winther	(S)	1:a	Lennart Karlsson		X		
Krister Nilsson	(S)	1:a	Björn Fredblad		X		
Käte Fransson	(S)	1:a			X		
Nils-Erik Särnbrink	(S)	1:a			X		
Börge Hellström	(S)	1:a			X		
Jakob Fritzell	(S)	1:a			X		
Ninni Pählman	(S)	1:a	Cecilia Ramning		X		
Simon Margulies	(S)	1:a			X		
Disa Pählman	(S)	1:a	Leif Sundh		X		
Christer Hedberg	(S)	1:a	Johnny Tedenfors		X		
Aurora Gullberg	(S)	2:a	Kalle Lindqvist		X		
Charlie Hansson	(S)	2:a					X
Anders Bergman	(FP)	Alla		X			
Fredrik Sneibjerg	(FP)	Alla	Johan Edholm	X			
Britt Lindmark	(FP)	Alla		X			
Olle Markstedt	(FP)	Alla	Ursula Magnusson	X			
Henrik Paulsen	(C)	Alla			X		
Hans Lindqvist	(C)	Alla			X		
Ina Ununger	(C)	Alla	Karin Nordblom		X		
Mats Skoglund	(V)	Alla			X		
Yvonne Blombäck	(MP)	Alla		X			
Max Ljungberg	(MP)	Alla	Filip Joelsson	X			
Malin Åberg Aas	(MP)	Alla		X			
Ola Mattsson	(MP)	Alla	Anneli Rönnblom	X			
Marina Hardenbildt	(MP)	Alla	Agneta Ericsson	X			
Stefan Dozzi	(KD)	1:a		X			
Clarence Örhammar	(KD)	2:a		X			
Rosana Asplund	(SD)	Alla					X
Per Vegelow	(SD)	Alla			X		
			SUMMA:	28	19	0	4

