



Diarienummer:

Datum: 2014-05-08

Handläggare: Hans Ivarsson

Ekonomi- och upphandlingsavdelningen

hans.ivarsson@varmdo.se

Ang VärmdöBostäder AB:s hemställan om borgen för bostadsfastigheter och förskola vid Charlottendal

Förslag till beslut

1. Värmdö kommuns borgen för VärmdöBostäder AB utökas med 185 mnkr, avseende byggnadskreditiv och slutlig upplåning, för investering i bostadsfastigheter och förskola vid Charlottendal
2. Med ändring av tidigare beslut uppgår därmed Värmdö kommuns sammanlagda borgen, såsom för egen skuld, för VärmdöBostäder AB:s låneförpliktelser till högst 617 mnkr jämte löpande ränta och kostnader.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2012-2013 att tillstyrka att fastigheten Gustavsberg 1:186 bebyggs med permanenta bostäder lämpliga för ungdomar och uppdrag vidare till VärmdöBostäder AB att också inrymma en förskola med plats för 60 – 80 förskolebarn.

VärmdöBostäder AB har nu ansökt om kommunal borgen för projektet. Byggnationen kommer att omfatta förskola, enligt KS uppdrag, samt 132 lägenheter. Investeringsbeloppet är beräknat till maximalt 185 mnkr. Förvaltningen tillstyrker borgen.

Bakgrund

Frågan om att byggnation på den aktuella fastigheten Gustavsberg 1:186 i Charlottendal har varit föremål för flera beslut i kommunen under årens lopp. Kort historik:

Fastigheten är i detaljplan från år 2002 planlagd för bostäder och förskola. I november 2012 tillstyrkte kommunstyrelsen att fastigheten bebyggs med permanenta bostäder lämpliga för ungdomar. Sedermera, i maj 2013, uppdrog kommunstyrelsen till VärmdöBostäder AB att i samband med nämnda uppdrag också inrymma en förskola med plats för 60 – 80 förskolebarn. I båda delarna har Värmdö kommun och VärmdöBostäder AB i avtal formaliserat och konkretiserat förutsättningar inför byggnationen. Kommunen, som äger



marken, har förklarat sig beredd att upplåta fastigheten med tomttätt till bolaget, bolaget har å sin sida åtagit sig att uppföra bostäder med hyresrätt lämpliga för bl a ungdomar. Kommunen har förklarat sig beredd att förhyra lokaler för förskola.

I mars 2014 har styrelsen i VärmdöBostäder AB uppdragit till VD bl a att ansöka om kommunal borgen för byggkreditiv och slutlig upplåning för Charlottendalsprojektet. En sådan ansökan föreligger nu. Investeringsbeloppet beräknas till maximalt 185 mnkr. Investeringen omfattar, förutom förskola för 60 – 80 barn, 132 lägenheter.

Bolagets sammanlagda skuld till kreditinstitut uppgår f n till ca 600 mnkr. Ca 430 mnkr, d v s ca 70 % av bolagets banklån, har upptagits med kommunens borgen som säkerhet. Resterande del av kreditvolymen bygger på inteckning i fastigheter som säkerhet.

VärmdöBostäder AB har en soliditet på 19 % och ett eget kapital på närmare 150 mnkr. De ekonomiska nyckeltalen baseras på bokförda värden – en beräkning av anläggningstillgångarna utifrån marknadsvärden torde ge betydligt högre tal. D v s redovisad soliditet är låg relativt en marknadsvärdering. Erfarenhetsmässigt redovisar bolaget årligen vinst, om än relativt låg (2014 prognostiseras en resultatförbättring beroende på nya redovisningsprinciper). Sammantaget beträffande borgensåtagandet för VärmdöBostäder AB, inklusive ett utökat sådant, får kommunens risk anses vara låg.

Moderbolaget *Kommunhuset i Värmdö AB* kommer att behandla ärendet om borgen vid extra styrelsesammanträde den 27 maj. Moderbolagets ställningstagande kommer således att föreligga inför kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling i juni.

Projektet är tydligt förankrat i kommunen, genom tidigare fattade beslut, uppdrag och avtal. Därmed är det logiskt att Värmdö kommun tecknar borgen för byggnationen, förvaltningen tillstyrker förslaget.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Ekonomichef

Plats och tid: Skogsbovägen 15, kl 17.00 – 18.30

Beslutande: Malin Åberg Aas, ordförande
Magnus Nordberg, 1:e vice ordförande
Magnus Danielsson, 2:e vice ordförande
Claes-Göran Klingberg
Birgit Wahrenberg

Övriga deltagande: Per-Olof Fransson, ersättare
Bertil Adolfsson, byggchef
Peter Anrin, sekreterare

Justerare: Magnus Danielsson

Paragrafer: 34

Underskrifter:

Sekreterare 

VD

Ordförande 

Justerare 

Bostäder och förskola Charlottendal**§34**

Byggchefen redogör för upphandlingsläget i Charlottendalsprojektet.

Styrelsen beslutar: att tillstyrka att Charlottendalsprojektet Gustavsberg 1:186 fullföljs enligt kommunens uppdrag, med ca 130 lägenheter och en förskola med fyra avdelningar, till en beräknad investeringsutgift på 185 mkr, under förutsättning att hyresavtal tecknats med kommunen kring förskolan samt att erforderliga tillstånd erhållits.



Värmdö kommun

Borgen för bostadsfastigheter och förskola vid Charlottendal.


Bolaget har enligt beslut 2012-11-27 samt 2013-05-28 i Kommunstyrelsen fått i uppdrag att uppföra ett nytt bostadsområde samt en förskola vid Charlottendal.

Området kommer att omfatta en förskola för 60-80 barn och 132 lägenheter.

Bolaget hemställer härmed om kommunal borgen för byggnadskreditiv samt slutlig upplåning för ett beräknat investeringsbelopp på maximalt 185 mkr.

Anledningen till att vi hemställer om kommunal borgen även för byggnadskreditivet är att ingen alternativ möjlighet till säkerhet föreligger innan byggnaderna färdigställts.

VärmdöBostäder AB



Björn Blomkvist

Peter Anrin

Bilagor

Kommunstyrelsebeslut

Överenskommelse om bostäder i Charlottendal

Tillägg till överenskommelse om bostäder i Charlottendal

Plats och tid: Skogsbovägen 15, kl 17.15 – 20.30

Beslutande: Malin Åberg Aas, ordförande
Magnus Nordberg, 1:e vice ordförande
Magnus Danielsson, 2:e vice ordförande
Claes-Göran Klingberg
Birgit Wahrenberg, §§ 12-21

Övriga deltagande: Per-Olof Fransson, ersättare
Kerstin Engström, §§ 20-21
Peter Anrin, sekreterare

Justerare: Magnus Danielsson

Paragrafer: 12 – 24

Underskrifter:

Sekreterare

VD

Ordförande

Justerare

Protokoll från föregående möte	§12 Styrelsen noterade protokollet från föregående möte samt balanslistan. Bilaga 1a och 1b.
Årsredovisning	§13 Ekonomichefen redogör för bolagets årsredovisning för verksamhetsåret 2013. <u>Styrelsen beslutar:</u> att fastställa årsredovisningen för 2013, att underteckna densamma samt att ge VD i uppdrag att vid överlämning av årsredovisningen till kommunstyrelsen komplettera den med en skrivelse kring uppföljning av ägardirektiv Bilaga 2.
Resultatrapport jan-febr 2014	§14 Ekonomichefen redogör för resultatet för perioden jan-febr 2014. <u>Styrelsen beslutar:</u> att den tagit del av rapporten.
Underhållsplan 2013, uppföljning	§15 VD redogör för uppföljning av 2013 års underhållsplan som uppgår till totalt 34,3 mkr. <u>Styrelsen beslutar:</u> att den tagit del av rapporten Bilaga 3.
Plan- och byggprojektrapport	§16 Byggchefen redogör för läget i pågående plan- och byggprojekt. <u>Styrelsen beslutar:</u> att den tagit del av rapporten, samt beträffande Charlottendalsprojektet: att ge VD i uppdrag att genomföra möjliga förberedelsearbeten inför byggnationen, att invänta lagakraftvunnet bygglov, att ansöka om kommunal borgen för byggkreditiv och slutlig upplåning samt att ansöka om övriga nödvändiga kommunala beslut.