

Björn Wallgren

Kommunstyrelsen

Förnyat borgensåtagande för uppförande av förskola på Tranholmen

Ärende

Den 5 februari 2018 (§ 3) beslutade kommunfullmäktige att kommunen skulle borga för upp till 10,1 miljoner kronor för lån som den ekonomiska föreningen Tranholmen Skolbyggnad skulle ta för att uppföra en förskola på Tranholmen. Kommunen har hittills iklätt sig borgensansvar för 3,8 miljoner kronor för lån att köpa en fastighet för ändamålet.

Fyra år har passerat sedan ingåendet av borgen och då flera omständigheter har förändrats behöver kommunen ingå ett förnyat borgensåtagande. Med föreliggande ärende fastställer kommunen de villkor som ska gälla för att kommunen ska ingå borgen för de lån som behövs för att uppföra förskolan.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att inom ramen för kommunfullmäktiges beslut den 5 februari 2018 (§ 3) förnya borgensåtagandet för lån som Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad upptar för att uppföra en förskola på Tranholmen. Det förnyade borgensåtagandet ska ingås under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

- Borgensåtagandet får inte avse lån som upptas för att finansiera byggnation av bostadslägenhet.
- Kommunens säkerhet i form av pantbrev enligt beslutet den 5 februari 2018 (§ 3) ska ha bättre rätt än säkerhet som tas ut i fastigheten för lån som avser uppförande av bostadslägenhet.
- Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad ska ingå borgensavtal med kommunen omfattande hela borgensåtagandet enligt kommunfullmäktiges beslut den 5 februari 2018 (§ 3).
- Kommunfullmäktige beslutar att löptiden på kommunala borgen om 10,1 miljoner kronor till den ekonomiska föreningen Tranholmen Skolbyggnad är 25 år från och med april år 2022 med två års amorteringsfrihet, vilket är ett avsteg från nuvarande borgenspolicy.

Björn Wallgren

Bakgrund

Kommunfullmäktige bemyndigade den 5 februari 2018 (§ 3)¹ kommunstyrelsen att teckna kommunal borgen för den Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad (TF Skolbyggnad), för lån i bank upp till 10,1 miljoner kronor med en löptid om längst 25 år och med två års amorteringsfrihet. Lånet var avsett att finansiera köp av mark och uppförande av en förskola. Beslutet omfattade ett villkor att TF Skolbyggnad till kommunen skulle pantförskriva en inteckning i fastigheten Tranholmen 1:92 om 10,1 miljoner kronor med bästa rätt. Av underlaget för kommunfullmäktiges beslut år 2018 framgår att TF Skolbyggnad avser att äga fastigheten medan förskoleverksamheten ska drivas av en privat utförare kallad Tranbär Omsorg. Den privata utföraren ska sluta sin verksamhet för att gå i pension. Representanter från TF Skolbyggnad har framfört att det eventuellt blir ett föräldrakooperativ som driver verksamheten vidare men det kan även bli aktuellt att hitta en ny utförare. Oavsett vilket så kommer förskoleutföraren hyra lokalen från TF Skolbyggnad.

Kommunstyrelsen har därefter ingått ett borgensåtagande om 10,1 miljoner kronor. Del av lån (3,8 mnkr) som borgensåtagandet avser användes för att förvärva fastigheten Tranholmen 1:92. Fastigheten ligger centralt på Tranholmen i korsningen Lärkstigen och Ejderstigen.

Förskoleverksamhet på Tranholmen idag

Den förskoleverksamhet som idag finns på Tranholmen bedrivs i provisoriska lokaler på en pråm. Verksamheten har ett tillfälligt bygglov som löper ut 2023.

Arbete med detaljplan

Byggnadsnämnden uppdrog den 31 januari 2018 (§ 3) till kommunledningskontoret att i en planprocess pröva möjligheten att skapa en ny förskola på Tranholmen, inom fastigheten Tranholmen 1:92, med plats för maximalt 45 barn. Denna förskola ska ersätta den befintliga förskoleverksamheten.

Utöver förskoleändamål syftar planarbetet även till att det ska vara möjligt att uppföra en bostad på fastigheten, antingen som komplement till förskoleverksamheten eller som enda användning.

Planförslaget var på granskning i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen perioden 21 oktober–11 november 2019.

¹ KS 2017/0448

Björn Wallgren

Prognos antal barn på Tranholmen

Enligt kommunens befolkningsprognos så kommer antalet barn i åldern 1–5 år uppgå till 20 barn 2022 för att till 2035 minskat till 12 barn.

Kommunledningskontorets utredning

Den ekonomiska föreningen Tranholmen Skolbyggnad har sedan tidigare ansökt om kommunal borgen för lån uppgående till 10,1 miljoner kronor. Tranholmen Skolbyggnad skulle uppföra en förskola på Tranholmen. Kommunen har hittills iklätt sig borgensansvar för 3,8 miljoner kronor, för lån att köpa en fastighet för ändamålet. Fyra år har passerat sedan ingåendet av borgen och då flera omständigheter har förändrats behöver kommunen ingå ett förnyat borgensåtagande. Kommunen har även antagit en ny borgenspolicy som i sin tur påverkar detta borgensåtagande.

Steg 1. Ansökan

Tranholmen Skolbyggnad har redan en beviljad kommunal borgen. Det är inte aktuellt att göra en ekonomisk bedömning av verksamheten. I sådant fall hade de behövt skicka in de tre senaste årens resultat- och balansräkningar samt ekonomisk kalkyl innefattande de budgeterade investeringskostnaderna och de intäkter varmed investeringen avser finansieras.

Därför gör kommunledningskontoret ingen sådan bedömning.

Steg 2. Remitteras till utbildningsnämnden

Enligt kommunens riktlinjer för borgenspolicy, antagna den 13 januari 2020 (§ 11), ska ansökan remitteras till utbildningsnämnden eftersom det berör nämndens kompetensområde.

Eftersom Tranholmen Skolbyggnad redan har en beviljad kommunal borgen är det inte aktuellt att remittera ärendet till utbildningsnämnden.

Steg 3. Omfattning, verksamhet och ändamål

Syftet med borgensåtagandet ska vara att stödja verksamhet som behöver ta upp lån för att finansiera investeringar för ett ändamål som kan betraktas som en kommunal angelägenhet. Investeringen ska ersätta ett kommunalt engagemang inom verksamhetsområdet. Kommunal borgen lämnas enbart till kommunala bolag och ideella och ekonomiska föreningar som uppför anläggningar. Vidare ska kommunal borgen ske i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar.

Det är kommunledningskontorets bedömning att Tranholmen Skolbyggnad uppfyller dessa krav. Tranholmen Skolbyggnad är en förening som uppför en anläggning. Kommunen kommer ta ut en borgensavgift vilket är avsedd

Björn Wallgren

att bidra till att den kommunala borgen ges i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar.

Steg 4. Utformning av borgen, belopps- och tidsgränser

Borgen lämnas i form av proprieborgen och ska vara knuten till ett bestämt lån. Kommunen ingår således inte en generell borgen.

Tranholmen Skolbyggnad ska skriva under ett borgensavtal annars kommer inte kommunen fullfölja sitt borgensåtagande.

Borgen får inte tecknas för lån i utländsk valuta.

Det är kommunledningskontorets uppfattning att Tranholmen Skolbyggnad accepterar villkoren. Tranholmen Skolbyggnad uppfyller således kravet.

Steg 5. Risker, säkerhet och avgifter

Följande krav ställs på Tranholmen Skolbyggnad om kommunen ska bevilja en kommunal borgen.

A) Säkerhet

Tranholmen Skolbyggnad ska lämna säkerhet för hela borgensåtagandet. Säkerhet kan utgöras av pantbrev i fast egendom, säkerhetsöverlåtelse av byggnad på ofri grund eller solidarisk borgen från styrelsemedlemmar, personlig eller annan typ av underborgen.

Tranholmen Skolbyggnad har redan lämnat ett pantbrev som säkerhet för sitt nuvarande lån om 3,8 miljoner kronor. Däremot behöver kommunen säkerställa att pantbrevet har bättre rätt än den säkerhet som föreningen tar ut i fastigheten för lån som avser uppförande av bostadslägenhet.

B) Avgift

Kommunens borgensåtaganden är förenade med kostnader och risker för kommunen. Avgifterna ska kompensera för det ökade risktagandet samt täcka för ökade administrativa kostnader.

Om Tranholmen Skolbyggnad får en ränteskillnad med och utan borgen på 0,5 procent blir borgensavgiften cirka 3 600 kronor per år. $(10,1 \text{ mnkr} \times 0,5 \% = 50\,500 \text{ kr} / 25 \text{ år} = 2\,020 \text{ kr}$ som årlig avgift + administrativ avgift på 1 600 kr = 3 620 kr).

C) Försäkring

Tranholmen Skolbyggnad ska förbinda sig att hålla de objekt och de investeringar som borgen lämnas för betryggande försäkrade under den tid som borgen ska gälla. Kommunen ska fortlöpande hållas underrättad om att försäkringen gäller.

Björn Wallgren

D) Belopps- och tidsgräns

Kommunens åtagande ska vara tidsbegränsas till längst 10 år. I detta fall är borgensåtaganden 25 år och två års amorteringsfrihet, vilket är avsteg från nuvarande borgenpolicy. Kommunfullmäktige har alltid möjlighet att besluta om avsteg från gällande styrdokument, i detta fall besluta om längre löptid än tio år.

Det är kommunledningskontorets uppfattning att Tranholmen Skolbyggnad accepterar villkoren gällande *säkerhet, avgift, försäkring och belopps- och tidsgräns*. Föreningen uppfyller således kravet.

Steg 6. Tidigare borgensåtaganden

Danderyds kommun har sedan tidigare ett borgensåtagande med Tranholmen Skolbyggnad om 10,1 miljoner kronor från 2018, vilket ska dokumenteras i borgensavtalet med föreningen.

Kommunledningskontorets yttrande

Det är förenligt med den kommunala kompetensen att kommunen ingår borgensåtagande för privata aktörer inom kommunalt finansierad verksamhet såsom förskola, för att förvärva fastigheter och uppföra byggnader för denna verksamhet.

Detta gäller dock inte för uppförande av bostadshus. För TF Skolbyggnad är bostadsdelen en möjlighet att minska förskoleverksamhetens kostnader för att bygga förskolan och framöver ge föreningen intäkter. Att genom kommunal borgen stödja uppförande av bostadslägenhet innebär att kommunen ger stöd till en enskild näringsidkare. Detta är tillåtet enbart om det föreligger synnerliga skäl.² Det kan inte anses föreligga några synnerliga skäl i detta ärende. Det är visserligen i sig ett värde för barn boende på Tranholmen att ha en förskola där men det är inte en sådan brist på förskoleplatser i kommunen att det motiverar den typ av stöd som det skulle innebära att ha en kommunal borgen för att uppföra en bostadslägenhet.

Kommunens beslut om borgensåtagande bör därför förtydligas så att det inte avser lån som tas för uppförandet av bostad. Kommunen ska också ha säkerhet i form av pantbrev med bättre rätt än pantbrev som tas ut säkerhet för finansiering av uppförandet av bostad. Hela borgensåtagandet enligt beslutet den 5 februari 2018 (§ 3) behöver regleras i ett borgensavtal för att kommunen ska ikläda sig ytterligare ansvar.

Kommunens åtagande ska vara tidsbegränsat till längst 10 år enligt gällande borgenpolicy. I redan beslutat borgensåtaganden har kommunen beslutat om en längre period och kommunledningskontoret ser att kommunen bör hedra

² 2 kap. 8 § kommunallagen

Björn Wallgren

redan ingånget åtagande. Kommunledningskontoret kan även argumentera att det även bör vara längre än 10 år, eftersom en byggnad har en längre avskrivningstid än 10 år. Exempelvis har markanläggning, tak, fasad och fönster en avskrivningstid på 30 år i kommunens egna redovisningsprinciper. Vidare har inre och yttre ytskikt 20 års avskrivningstid, vilket kan innebära att ett genomsnitt av dessa avskrivningstider skulle kunna vara 25 år.

Ekonomiska konsekvenser

När det gäller TF Skolbyggnads ekonomiska förutsättningar och beräkningar hänvisar kommunledningskontoret till underlaget för kommunfullmäktiges beslut den 5 februari 2018 (§ 3) om att ingå borgensåtagande.

Borgensåtaganden medför alltid en risk. Vid sidan av den naturliga risken för att behöva infria borgensåtagandet kan kommunen också ställas inför att behöva ta över driften av förskolan och/eller att det uppstår ett överskott av förskoleplatser i området. Kommunledningskontoret ser dock inte skäl att i detta läge ta ställning till om ett fortsatt borgensåtagande för lån för uppförande av förskola på Tranholmen motiverar dessa eventuella risker.

Johan Lindberg
KommundirektörBjörn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Fortsatt borgensåtagande för uppförande av förskola på Tranholmen
2. Kommunfullmäktiges beslut den 5 februari 2018 (§ 3)
3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande den 4 januari 2018

Expedieras
Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad (e-post: markus_eklund@yahoo.se;
tom.magnergard@gmail.com; anna.danestig@gmail.com; petra@wienerdog.se)
Utbildningsnämnden