



Affärsplan

Ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnad | 2017-10-31

Verksamhetsbeskrivning: Tranholmsgården

Det finns i dagsläget över 400 fastboende på Tranholmen varav ca 40 barn går på förskolan Tranbär Omsorg varje år. Förskoleverksamheten bedrivs idag på en pråm i provisoriska lokaler med temporärt bygglov fram tills sommaren 2018. Därefter är kommunen tydliga med att denna lösning måste ersättas av ett långsiktigt alternativ eller att förskolebarnen bereds platser på förskolor på fastlandet. Ett stort och akut behov finns att hitta en långsiktig lösning på lokaler där en förskoleverksamhet ska kunna bedrivas på längre sikt. TF-Skolbyggnad är en ekonomisk förening där ett antal familjer gått samman med ambitionen att undersöka att upprätta och förvalta en byggnad för detta syfte.

Förutsättningarna bedöms goda att bedriva förskola på Tranholmen framgent. Kommunens prognoser visar på fortsatt mycket gott underlag för att bedriva förskola i framtiden på ön och entreprenören bakom Tranbär Omsorg önskar fortsätta bedriva den mycket uppskattade förskoleverksamheten på Tranholmen. Den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnad har slutit ett avtal kring förvärvet av en fastighet för ändamålet, samma fastighet som idag används som utomhusgård för förskolebarnen och strategiskt belägen mitt på ön, Tranholmen 1:92. På fastigheten finns idag en befintlig byggnad i tekniskt gott skick. Anpassning/renovering av befintlig byggnation krävs samt uppförande av en kompletterande byggnation för att inrymma förskoleverksamhet.

Denna affärsplan avser den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnads syn på den planerade verksamhet; att upprätta och förvalta en byggnad på fastigheten 1:92 i vilken förskoleverksamhet ska kunna bedrivas på längre sikt.

"Förskolan på ön är dess bultande hjärta, knutpunkten där barn och vuxna möts och umgås. Den möjliggör för fler barnfamiljer att upptäcka och bosätta sig på Tranholmen och skapar förutsättningar till en bra och trygg uppväxt i skärgården."

Anna Danestig och Erik Angervall

"Att Tranholmen utvecklats till en plats där majoriteten av öns boende väljer att skapa sin fasta bas i livet är fantastiskt. Att ön stärkts med fiber, hemleverans av matvaror och en restaurang är alla utan tvekan delar som möjliggör detta unika skärgårdsboende. Den viktigaste anledningen av allt är dock Tranbärs förskola som efter mer än 15 års verksamhet förtjänar permanenta lokaler."

Petra Johansson och Markus Ahlm

"För oss var förskolan en mycket viktig faktor till att vi valde Tranholmen för våra barns uppväxt. Närheten och en trygg miljö samt även säkerhetsaspekten vägde tungt, att inte behöva transportera förskolebarnen till och från fastlandet varje vardag, många gånger i mörker, blåst eller dimma."

Saara Hollmén och Tom Magnergård

"Tranholmen är unik på många sätt, med närheten till stan och samtidigt en lantlig och skyddad plats där barnen kan utvecklas i en trygg och bilfri miljö. Alla känner alla och man lär sig att hjälpas åt. Det är fantastiskt att barnen kan få stanna i denna trygga miljö som ön och Tranbärs förskola erbjuder."

Camilla och Markus Eklund

Innehåll

- Verksamhetens syfte och mål
- Bakgrund och organisation TF-Skolbyggnad
- Interna och externa intressenter
- Säkerställande av kontinuitet i Ekon. föreningen
- Utveckling av fastigheten Tranholmen 1:92
- Ekonomiska förutsättningar
 - Fas 1: fastighetsförvärvet
 - Fas 2: om- och tillbyggnation av fastigheten
 - Fas 3: förvaltning av fastigheten; hyresintäkter, amorteringsplan, ränteutveckling, likviditet
 - Förskolans verksamhet
 - Riskanalys
- Kring ansökan om kommunal borgen och ändring av detaljplan
- Tidplan

Verksamhetens syfte och mål

Den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnads syfte är att tillgodose kommunmedborgarna på Tranholmen med en permanent lösning för att klara av framtidens behov av förskoleplatser på ön. Den nya förskolan ska lösa platsbehoven på Tranholmen på ett pedagogiskt och logiskt bra sätt.

Syftet kommer att uppfyllas genom följande tre verksamhetsmålen:

- 1) Förvärva och utveckla fastigheten Tranholmen 1:92 genom att uppföra lokaler där förskoleverksamheten ska kunna bedrivas.
- 2) Hyra ut och förvalta fastigheten på ett ansvarsfullt sätt, ur ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förskoleverksamhetens interna och externa intressenter.
- 3) Främja den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnads ekonomiska stabilitet och långsiktighet



Bakgrund och organisation TF-Skolbyggnad

En stark inflyttning till Tranholmen har skett sedan kommunalt VA etablerades på 90-talet och sedan nya detaljplanen med generösare byggrätter trädde i kraft 2006. I dagsläget bor 412 personer på ön och ca 40 barn går i förskoleverksamhet på Tranholmen.

Förskoleverksamheten bedrivs idag på en pråm i provisoriska lokaler med temporärt bygglov, som förlängts till sommaren 2018. Kommunens prognoser visar på fortsatt mycket gott underlag för att bedriva förskola och nyinflyttade familjer har ofta barn i förskoleålder. Behov finns av en permanent lösning för förskola på Tranholmen. Den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnad har startats på initiativ av ett antal familjer boende på ön med syftet av att upprätta och förvalta en byggnad på Tranholmen där förskoleverksamheten ska kunna bedrivas, s.k. Tranholmsgården.

Nuvarande förskoleverksamhet bedrivs av Anna Hamilton genom enskilda firman Tranbär Omsorg. Verksamheten hyr sedan flera år tillbaka fastigheten Tranholmen 1:92 som förskolegård/lekplats för barnen under dagtid när barnen är utomhus. TF-Skolbyggnad har fattat beslut och överenskommit med nuvarande ägare att förvärva fastigheten för etablerandet av en permanent förskola på Tranholmen. Köpeskilling är 3,5 MSEK, handpenningen är betald och tillträdet satt till 4 jan 2018.

Bakgrund och organisation TF-Skolbyggnad (forts.)

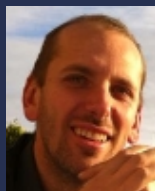
Styrelseledamöter



Petra Johansson, ägare fastighet Tranholmen 1:4. Petra har 15 års erfarenhet av filmproduktion och driver produktionsbolag med slutkunder såsom Volvo, E.ON, McDonalds, Telia, Tele2 och IKEA. Hon driver även två fastighetsbolag, en i Sverige och en i Italien; Splendid Estates AB & Trullo Nella Pineta AB. Hon har även agerat som byggherre vid flera husbyggen.



Tom Magnergård, ägare fastighet Tranholmen 1:30. Tom arbetar sedan 2012 som affärsutvecklingscoach på KTH Innovation. Han är utbildad civilingenjör i industriell ekonomi på KTH med teknisk inriktning mot byggnadskonstruktion. Under 2002-2012 var Tom en av entreprenörerna bakom Activio AB, ett startup inom sportteknologi.



Markus Eklund, ägare fastighet Tranholmen 1:159. Markus arbetar som seniorkonsult med specialisering mot projektledning. Han har lång erfarenhet av byggnation och entreprenader av bostadsrättsföreningar och ett stort antal villor. Markus har även ritat en serie moderna hus för roslagsmiljö samt drivit en verksamhet med fokus på köksinredningar.



Anna Danestig, ägare fastighet Tranholmen 1:184. Anna arbetar som kundansvarig på Patent- och registreringsverket PRV. Hon ger IP-professionella relevant och behovsanpassat stöd genom att besvara frågor om myndighets- och konsulttjänster.

Suppleanter



Markus Ahlm, ägare fastighet Tranholmen 1:4. Markus är delägare och entreprenör i filmproduktionsbolaget Colony APS KB med 20 års erfarenhet av filmproduktion. Han är även event- och restaurangentreprenör med kunder såsom ICA, Kungliga Dramaten, LIDL, Svenska Spel, H&M och SEB. Tillsammans med Petra driver han även fastighetsbolag både i Sverige och i Italien.



Saara Hollmén, ägare fastighet 1:30. Saara har arbetat 10 år som konsult med specialisering mot energimarknader. Hon är utbildad civilingenjör från KTH och civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Hon är för närvarande doktorand inom institutionen för industriell ekonomi på KTH där hon forskar inom investeringar på elmarknaden.



Camilla Eklund, ägare fastighet Tranholmen 1:159. Camilla arbetar som egenföretagare och fastighetsmäklare åt Sjönära Fastighetsmäklare. Hon har 20 års erfarenhet av fastighetsmedling och har sedan 1999 arbetat med inriktning på försäljning av sjönära fastigheter.



Erik Angervall, ägare fastighet Tranholmen 1:184. Erik äger och driver eget konsultbolag inom management. Erik har mångårig erfarenhet som VD och ledare från större bolag inom detaljhandeln, bland annat Plantagen och Hemköpskedjan AB.

(Not. Erik A kommer registreras som suppleant hos Bolagsverket).

Interna och externa intressenter

TF-Skolbyggnads verksamhets syfte och mål avser samhällsintressen med flera viktiga intressenter, både interna och externa. Följande intressenter har identifierats och diskuterats av TF-Skolbyggnad avseende både intressenternas behov och verksamhetens påverkan. Att de olika intressenternas behov tillgodoses till så hög grad som möjligt är av stor vikt för projektets legitimitet.

- Barn och föräldrar till barn som går på förskolan på Tranholmen
- Tranbär Omsorg, genom Anna Hamilton, samt personalen på förskolan
- Danderyds kommun
- Samfälligheten
- Grannfastigheter och boende i närområdet

Säkerställande av kontinuitet i Ekon. föreningen



Styrelsen i Ekonomiska Föreningen TF-Skolbyggnad ser att underlaget av personer som kan och har incitament att bidra till den ekonomiska föreningens verksamhet och utveckling är stort på såväl kort och lång sikt. Detta grundar sig främst i att en bred majoritet av de boende på Tranholmen önskar en fungerande förskola på ön enligt åtskilliga omröstningar på samfällighetens föreningsstämmor under senare år. Några faktorer är:

- Förskolan skapar en stark attraktion hos framför allt barnfamiljer att flytta till Tranholmen där förskolan avsevärt hjälper att hantera den dagliga logistiken. Förskolan är för många en förutsättning för att kunna leva och verka i den idyll som Tranholmen är
- Tryggheten i att barnen lever i en säker och bilfri miljö utan långa transporter med både båt och bil till olika förskolor uppskattas starkt av föräldrar
- Ökande efterfrågan och inflyttningen av framförallt barnfamiljer utvecklar ön och konverterar bl a tidigare sommarstugor till permanentbostäder, vilket är bidragande faktorer till ökande fastighetsvärden.
- En generellt positiv upplevelse att förskolan skapar en mer livfull och dynamisk miljö med små och större barn, yrkesverksamma och seniora personer.

Säkerställande av kontinuitet i Ekon. föreningen (forts.)

Primära användningen av Tranholmsgården är förskoleverksamhet, ingenting som kan påverka den verksamheten negativt skall tillåtas, men vi ser att Tranholmsgården har potential att bli en naturlig punkt för många boende på ön och skapa intresse hos flera personer att engagera sig och bidra i olika sammanhang. Vi ser att Tranholmsgården har potential att kunna nyttas ex. kvällar, helger och under sommarmånaden Juli när förskolan är stängd, för andra sammankomster och aktiviteter, ex öns föreningsmöten såväl sommar men framför allt vintertid när öns loge inte kan användas pga kylan, för information- och utbildningstillfällen för Tranholmsborna, gruppträningsaktiviteter, potentiellt också som samlingsplats för äldre barn efter skolan eller på fritid i kontrollerade former, där potentiellt tillgänglig utrustning som idag finns i logens miljö, pingisbord, bordfotbollsbord etc, ev vintertid kunna göras tillgängliga. Detta förutsätter naturligtvis att erforderliga tillstånd kan inhämtas om sådant krävs.

Sammantaget ser vi i styrelsen starka incitament hos såväl nuvarande som nytillkommande husägare att verka för en välmående förening och vilja att bidra till föreningens verksamhet och kontinuitet. En starkt gemenskap kring den nya förskolebyggnaden utöver förskoleföräldrarna ser vi som positivt för kontinuiteten och verksamheten på sikt.

Utveckling av fastigheten 1:92 till förskoleverksamheten

- Fastigheten Tranholmen 1:92 är belägen centralt på ön (bild 1).
- Förskolan Tranbär Omsorg hyr sedan flera år tillbaka fastigheten som förskolegård/lekplats för barnen under dagtid när barnen är utomhus (bild 2).
- Den sydöstra delen av tomten öppnas mot en allmänning/grönområde, s.k. midsommarängen, som används förutom midsommarfirandet även för fotboll och andra fritidsaktiviteter av Tranholmsborna.

Bild 1



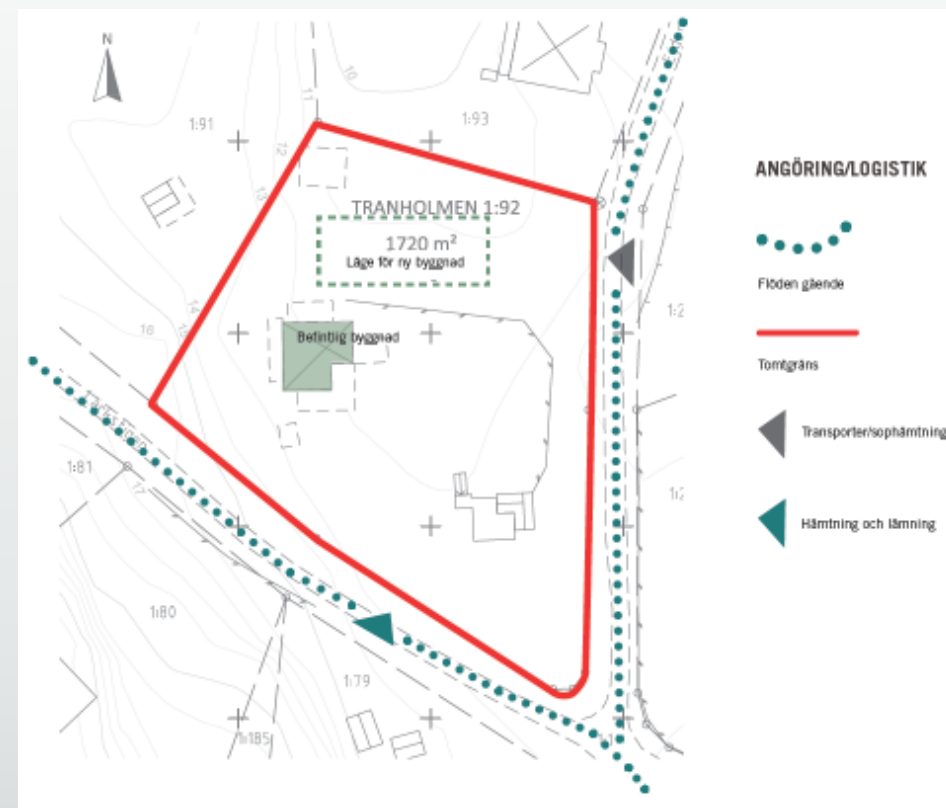
Bild 2



Bild 3

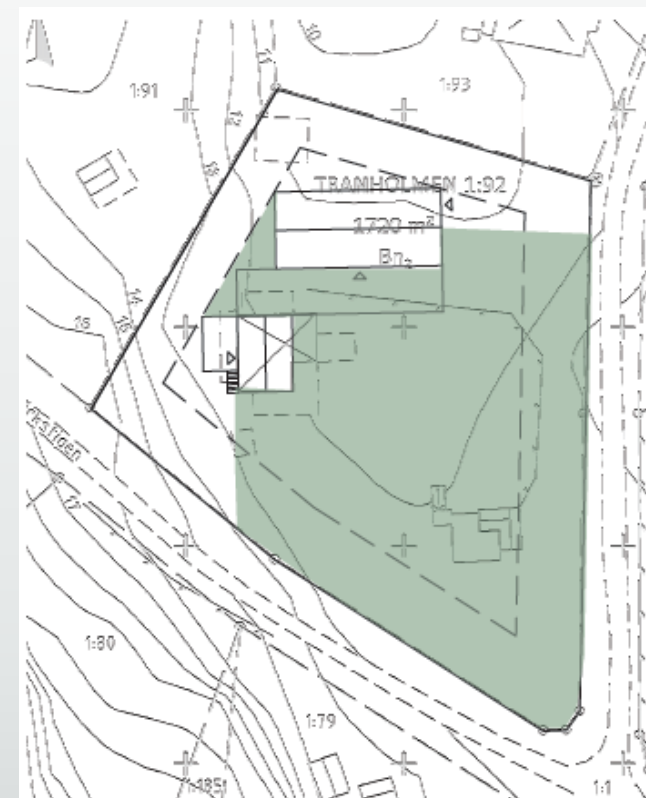
Utveckling av fastigheten 1:92 till förskoleverksamheten (forts.)

- Förskolelokalerna ska bestå av två byggnader, en ny byggnad för förskoleverksamheten om ca 220 kvm samt en äldre befintlig byggnad i tekniskt bra skick som renoveras för att kunna inrymma personalutrymmen om ca 50 kvm. Lokalerna är dimensionerade för 45 barn delade på 3 olika barnavdelningar.
- Förskolebyggnaden uppförs jämte personalbyggnaden och formar ett L. Förskolebyggnaden bör vara placerad i den norra delen av tomten för att främja ljuset både på gården och i byggnaden och maximera gårdsytan. Den L-formade byggnationen fungerar även som en ljudbarriär till husen i grannskapet.



Utveckling av fastigheten 1:92 till förskoleverksamheten (forts.)

- Förskolegården ska vara inhägnad och ha två entréer; en huvudentré i mitten av byggnaden mot gården och huvudingången från Lärkstigen, samt en entré i änden (mot Ejderstigen) för tillgång till tekniska utrymmen, leveranser till köket och sophantering.
- Mellan förskolebyggnaden och personalbyggnaden ska finnas ett område som är skyddad av skärmtak och väggar där bord och bänkar placeras för att skapa ett samlingsutrymme, en matplats, erbjuda sol-, vind- och regnskydd, täckt förvaring m.m.
- Att det befintliga huset behålls baseras både på en ekonomisk och en verksamhetsmässig bedömning



Ekonomiska förutsättningar

– Fas 1: Fastighetsförvärvet

- Slutlikvid och tillträde sker den 4 januari 2018. Handpenning och andra uppkomna kostnader har erlagts genom privata lån från föreningens medlemmar till den ekonomiska föreningen TF-Skolbyggnad. I samband med fastighetsförvärvet tillkommer kostnader för lagfart och pantbrev.
I de nuvarande kalkylerna uppgår de privata lånen och insatserna till drygt 800 000 kr.
- TF-Skolbyggnads önskan är att beslut kring kommunal borgen samt ändringen om detaljplanen kan tas av kommunen så snart som möjligt med hänsyn till det temporära bygglovets förpråmen som går ut på sommaren 2018 och kommunens tydlighet i att den nuvarande pråmen måste ersättas av en permanent lösning för att en fortsatt förskoleverksamhet på Tranholmen skall kunna erbjudas.

Ekonomiska förutsättningar

– Fas 1: Fastighetsförvärvet (forts.)

Fastighetsförvärvet	Kostnad
Köpeskillingen Tranholmen 1:92	-3500 000 kr
<i>Handpenning erlagd -350 000 kr</i>	
Lagfart/stämpelskatt 4.25% vid tillträde	-149 575 kr
Pantbrev	-130 000 kr
Total kostnad vid fastighetsförvärvet	-3 779 575 kr

Ekonomiska förutsättningar

– Fas 2:Om- och tillbyggnation av fastigheten

- Om- och tillbyggnationerna kan påbörjas så snart finansiering är säkrad samt alla nödvändiga tillstånd inhämtats, såsom godkänd detaljplan och bygglov
- Kostnaderna är uppdelade i tjugo olika kostnadskategorier och sammanställda under två huvudkategorier; kostnader för etablering och projektering, samt kostnader för byggnation. Vi har idag en god kostnadsuppskattning. Stora kostnadsposter i byggnadskalkylen baseras på bindande offerter från leverantörer eller verifierade prisuppgifter. Vi inväntar ännu offerter för att därefter ha ett bra underlag att kunna välja leverantörer slutgiltigt. TF-Skolbyggnad anser att en säkerhetsmarginal på 11% bör ingå i kostnadskalkylen för byggnationen.
- Kostnaderna för utvecklingen av fastigheten till lokaler för förskoleverksamheten uppskattas inkl denna säkerhetsmarginal till 5,95 milj. kr där en säkerhetsmarginal på 11% för ingår i kalkylen. Byggkreditivet i likviditetskalkylen är också räknat att uppgå till 6 milj.kr.

Ekonomiska förutsättningar

– Fas 2:Om- och tillbyggnation av fastigheten (forts.)

Om- och tillbyggnation	Kostnad
Etablerings- och projekteringskostnader	- 814 710 kr
Byggkostnader	-4 631 750 kr
Budgetreserv map oförutsedda kostnader	-509 433 kr
<i>Denna reserv är 11% av byggkostnaden</i>	
Total kostnad för om- och tillbyggnation inkl. budgetreserv	-5 955 893 kr

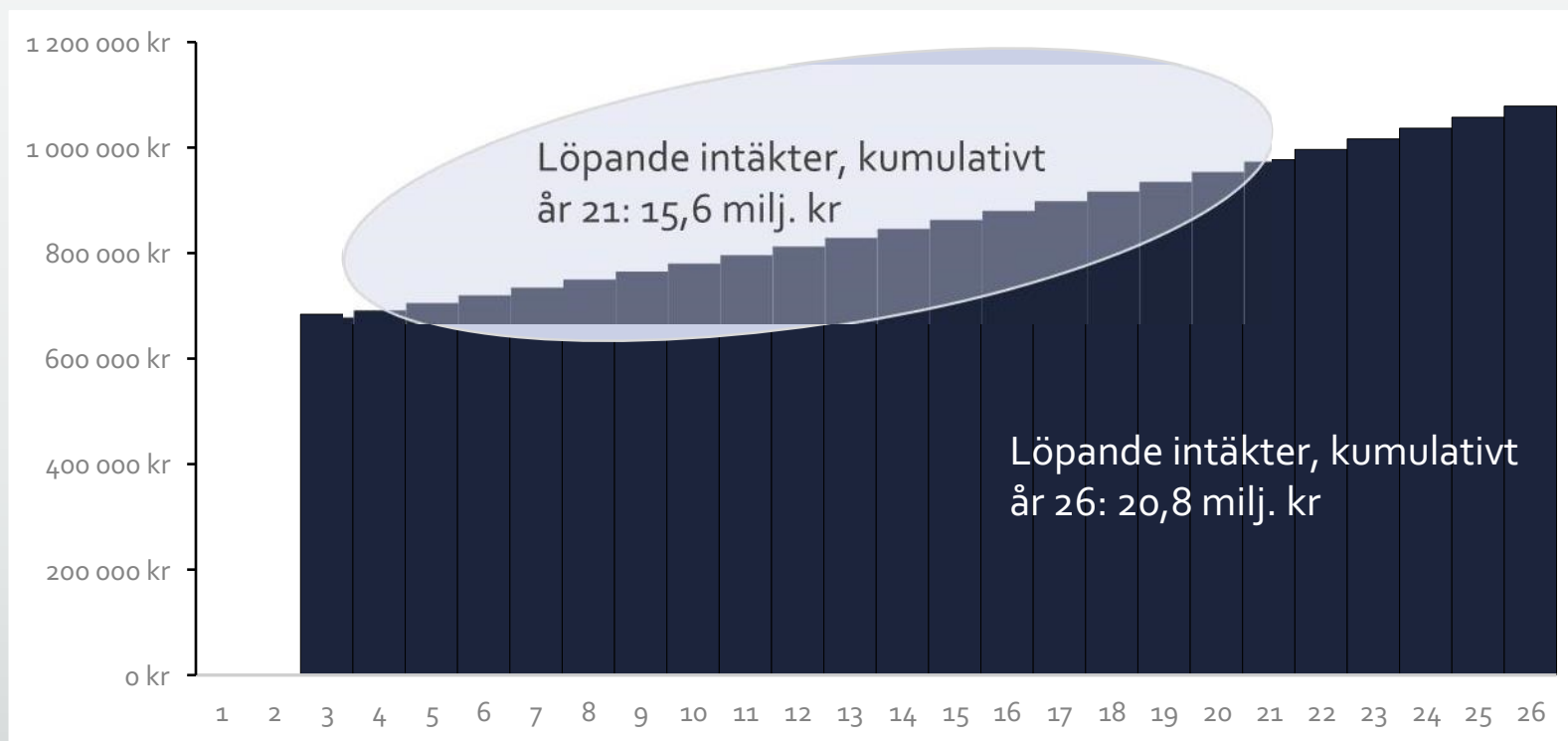
Ekonomiska förutsättningar

– Fas 3: Förvaltning av fastigheten

- Fas 3 påbörjas när förskoleverksamheten kan flytta in i de nya lokalerna. I samband med detta börjar såväl hyresintäkter som drift- och underhållskostnader inom den ekonomiska föreningens verksamhet att uppstå. Dessa intäkter och kostnader är räknade på årlig basis men sammanställda för en 25-års period.
- Kalkylerna är avrättade utifrån antagandet att genomsnittsräntan över 25 års perioden är 5,2%.
 - Intäkten på uthyrningen av fastigheten planeras vid verksamhetens start vara 57 000 kr/månad med 2% uppräkningsränta årligen.
 - Renoveringsfonden ska uppgå till 1,5 milj. kr varav 930 000 kr avser planerade underhållsåtgärder i lokalerna inom de första 20 åren.
 - Samtliga lånen ska amorteras under 25 års tid. De två första verksamhetsåren är amorteringsfria. Fastigheten avskrivs i motsvarande takt.
- Det finns ett antal känslighetsanalyser genomförda både vad gäller räntebanan och storleken av förskolegruppen. TF-Skolbyggnad anser att de kalkylantaganden som här presenteras lämnar utrymme för ändringar i ekonomiska förutsättningar utan att riskera föreningens ekonomi.

Ekonomiska förutsättningar – Hyresintäkter

Intäkter – den årliga kallhyran för lokalerna



Ekonomiska förutsättningar – 25 års amortering på banklån

Akkumulerade lånen, 25 års rak amortering

Lånen som högst
är 10,1 milj. kr

Den totala amorteringstiden för banklånen är 25 år. De två första verksamhetsåren är amorteringsfria.



Ekonomiska förutsättningar – Ränteutveckling, banklån

- Ränteutvecklingen är svår att förutse, men en genomsnittlig ränta på 5,2% motsvarande amorteringsperioden anses av TF-Skolbyggnad att vara ett rimligt antagande och ligger till grund av de ekonomiska kalkylerna i affärsplanen.

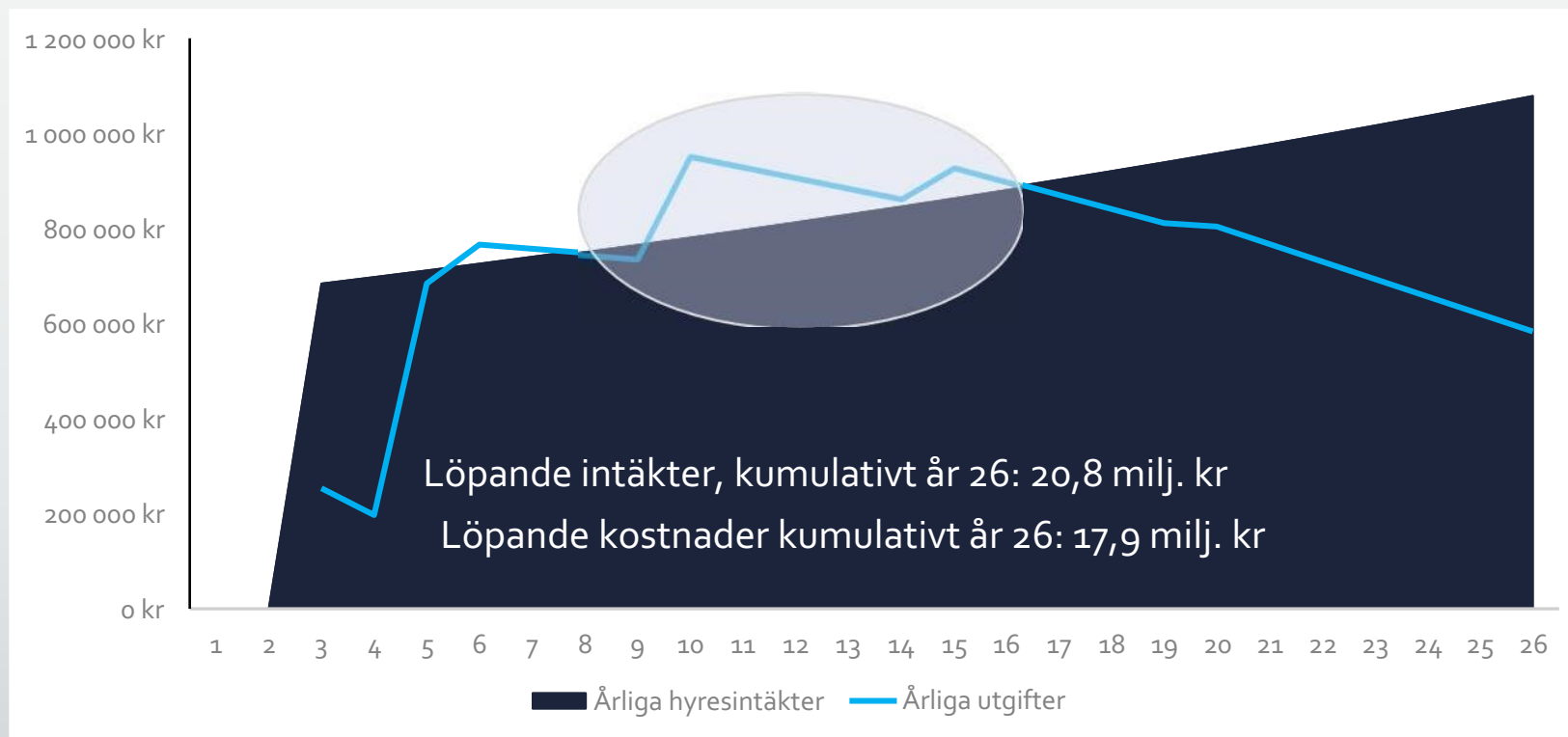
Räntesatser	Procent
År 1-5*	1,0%
År 6-9	2,0%
År 10-14	5,2%
År 15-19	7,0%
År 20-26	8,7%
Genomsnittlig räntan över perioden	5,2%

* År 1 avser 2017- Lånen tecknas år 2, planerad januari 2018. Räntan på byggkreditivet år 2 är räknat till 3%.

Ekonomiska förutsättningar

– Likviditet, intäkter och utgifter

Årliga hyresintäkter och utgifter (inkl amorteringar)



År 1 höjs räntan vilket leder till ökningen i kostnaderna.

Genomsnittsräntan över perioden är 5,2%.

Amorteringstiden är 25 år, rak amortering.

Ekonomiska förutsättningar – Likviditet, kassaflödet

Likvida medel vid respektive årsslut



Ekonomiska förutsättningar

- Likviditet, kassahållning

- Med amorteringstakten på 25 år och den genomsnittliga räntenivån på 5,2% håller kassan en tillfredsställande nivå över hela perioden. Kassastabiliteten anger hur många månader som kassan räcker i de olika perioderna vid helt utebliven intäkt från förskoleverksamheten, ex i det fall förskoleverksamheten plötsligt skulle upphöra. Vi bedömer dessa tidsperioder som tillfredsställande för att skapa handlingsmöjlighet.

Kassa	kr
Kassa år 3	267 983 kr
Kassa år 6	1 213 644 kr
Kassa år 10	1 179 700 kr
Kassa år 15	726 344 kr
Kassa år 20	901 130 kr
Kassa år 25	2 252 389 kr

Kassastabilitet	Antalet mån
Kassastabilitet år 3	12,2
Kassastabilitet år 6	19,9
Kassastabilitet år 10	15,3
Kassastabilitet år 15	9,7
Kassastabilitet år 20	14,4
Kassastabilitet år 25	61,0

Ekonomiska förutsättningar

- Förskolans verksamhet

- TF-Skolbyggnad har fått ta del av den ekonomiska redovisningen för Tranbär Omsorg för att förstå de ekonomiska förutsättningarna för förskoleverksamheten på Tranholmen. Kalkylerna visar att det finns goda ekonomiska förutsättningar. Hyresnivå föreslås vara 57.000 kr inkl moms/månad med 2% uppräkningsårligen, vilket Tranbär Omsorgs verksamhet bedöms kunna bära utan att problem uppstår i driften och samtidigt nå skälig vinstmarginal.
- De ekonomiska förutsättningarna beror på antalet barn som går i verksamheten, vilket är den nyckeln som driver barnomsorgsavgiften som är den huvudsakliga intäkten för förskoleverksamheten. Enligt känslighetsanalysen som upprättats av Tranbär Omsorg kan verksamheten drivas på liknande villkor ned till 20 barn. I detta scenario ser man behov att hyra ut del av byggnaden till extern part och på så sätt generera en ytterligare intäkt till förskoleverksamheten för att väga upp bortfallet av barnomsorgsavgiften. Tranholmsgården skall erbjuda denna möjlighet.
- Kommunens prognoser visar på fortsatt gott barnunderlag, även stigande från nuvarande nivå, som de senaste åren varit runt 40 barn.
- TF-Skolbyggnad har undertecknat en avsiktsförklaring om tioårigt hyresavtal med Tranbär Omsorg, vilket omsätts till ett bindande kontrakt när bygglov vunnit laga kraft.

Ekonomiska förutsättningar

- Riskanalys

- TF-Skolbyggnad anser att det finns goda förutsättningar för föreningens verksamhet. Ett antal riskfaktorer har identifierats och analyserats bland föreningsmedlemmar och i samråd med andra interna och externa intressenter.
- Som den kortsiktiga riskanalysen visar är det centralt att kommunal borgen beviljas och ändring av detaljplanen godkänns av kommunen. TF-Skolbyggnad arbetar med hög transparens för att skapa en verksamhet som bemöter kommunens krav och önskemål kring förskoleverksamheten på Tranholmen. Att de olika intressenternas behov tillgodoses till så hög grad som möjligt är också av stor vikt för projektets legitimitet.
- På lång sikt är ränteutvecklingen den riskfaktorn som påverkar de ekonomiska förutsättningarna för verksamheten mest. Genom ett långsiktigt perspektiv på förvaltningen av fastigheten både på kostnads- och intäktssidan, anser vi i TF-Skolbyggnads styrelse att föreningen kan bemöta förändrade marknadsförutsättningar med bibehållen stabilitet i verksamheten.

Risicanalys, kortsiktiga risker

Risk	Sannolikhet	Påverkan	Åtgärdsplan
Kommunal borgen medges ej	Liten – Föreningen anses uppfylla kommunens policy för borgensåtaganden och föreningens syfte anses följa kommunens intresse	Stor – Det är inte möjligt för TF-Skolbyggnad att utveckla fastigheten utan kommunal borgen.	TF-Skolbyggnad finansierar fastighetsförvärvet med lån från medlemmar. Därefter säljs fastigheten och föreningens verksamhet avvecklas.
Ändringen av detaljplanen medges ej	Liten – Detaljplanens genomförandetid har gått ut 2016. Föreningens syfte anses följa kommunens intresse	Stor – högre kostnader om befintlig hus måste nedmonteras. Tillståndet för att driva näringsverksamhet är ett krav.	TF-Skolbyggnad finansierar fastighetsförvärvet med lån från medlemmar. Därefter återuppta diskussionen med kommunen. Vid behov, avvecklas föreningens verksamhet.
En grupp på ön är motståndare till projektet	Mellan – Det finns en hög acceptans för att driva förskola på ön men lite konsensus kring den praktiska lösningen, t.ex. valet av fastigheten.	Liten – Att utveckla fastigheten 1:92 där förskoleverksamhet redan delvis bedrivs har den minsta möjliga påverkan på samfälligheten.	TF-Skolbyggnad utvecklar fastigheten och verksamheten med hänsyn till interna och externa intressenternas behov för hög legitimitet.

Risicanalys, långsiktiga risker

Risk	Sannolikhet	Påverkan	Åtgärdsplan
En högre räntebana än förutsatt.	Mellan – räntebanan svår att förutspå på längre sikt, men 5,2% bedöms rimlig.	Stor – lönsamheten påverkas, intäktsidan bör ökas eller amorteringstiden förlängas.	Möjligheter finns för utökade hyresintäkter från fastigheten på kvällar, helger och under julimånaden.
Antalet barn på förskolan understiger 20.	Liten – Kommunens prognoser visar på stabil eller ökande barnunderlag som de senaste åren varit ca 40 barn.	Mellan – förskolans förmåga att betala kallhyran är sämre, dock kräver verksamheten mindre lokaler.	Möjligheter finns för utökade hyresintäkter, byggnationen är anpassad så att del skall kunna avgränsas och hyras ut vid behov för att stärka föreningens ekonomi vid minskat barnunderlag.
Nuvarande förskoleentreprenören Tranbär Omsorg avvecklas sin verksamhet.	Liten – Entreprenören (och flera i personalen) är bosatt på Tranholmen sedan längre tid och bedrivit verksamhet i flera år och måna om fortsatt drift	Mellan – Verksamheten är ekonomiskt stabil och kan tas över av en annan entreprenör.	Entreprenören har skrivit på en avsiktsförklaring för fortsatt verksamhet i 10 år. Föreningen håller en kontinuerlig dialog med entreprenören för långsiktig planering. Vid behov sökes ny entreprenör att fortsätta drift. I sista fall försäljs fastigheten.

Kring ansökan om kommunal borgen

- I enlighet med den projektplan som löpande utvecklats i samråd med Plan- och exploateringsavdelningen på Danderyds Kommun och behandling av frågan i Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnads styrelse ansöker föreningen om kommunal borgen genom inlämning av borgenansökan till Danderyd kommun.
- Ansökan avser belopp upp till 10,1 milj. kr varav en budgetreserv om 0,5 MSEK (11% av byggkostnad) för lån som tecknas i samband med köp av fastigheten Tranholmen 1:92 samt för uppförande och färdigställande av byggnation för att bedriva permanent förskoleverksamhet i s.k. "Tranholmsgården".
- Ekonomiska Föreningen TF-Skolbyggnad ansöker om 25 års amorteringstid med rak amortering där de 2 första verksamhetsåren för förskoleverksamheten är amorteringsfria.

Kring ansökan om ändring av detaljplan

En ansökan om detaljplaneändring avseende fastigheten Tranholmen 1:92 är under framtagande. Detaljerna i ansökan utvecklas i samarbete med föreningens intressenter samt kommunens representanter inom förskolor samt byggnation. I stora drag innebär ansökan:

- Syftet med planändringen är att på fastigheten kunna bedriva förskoleverksamhet/näringsverksamhet samt vid behov även medge bostadsändamål. Vid minskat barnantal skall det vara möjlighet att anpassa lokalerna och hyra ut del till annan part för att på så sätt kompensera för bortfallet av barnomsorgspengen och skapa nödvändiga intäkter för säkrad drift. Skapandet av denna möjlighet till lokalanpassning är med i projekteringen.
- TF-Skolbyggnad ansöker om möjlighet att uppföra två byggnader på fastigheten. I dagsläget finns en byggnad på fastigheten om ca 50 kvm vilken önskas behållas som del i förskoleverksamheten, samt önskan att komplettera med en byggnad i anslutning som del i förskoleverksamheten om ca 220 kvm.
- Den totala byggnadsytan som detaljplanen medger kommer att vara tilltagen för att i framtiden ha möjlighet att utöka ytan ytterligare i det fall ett ökat behov utöver planerade 45 barn uppstår.

Bedömd tidplan och milstolpar

- Nedan är bedömd faktisk tidplan med hänsyn tagen för detaljplaneärende.





Ekonomisk förening TF-Skolbyggnad
c/o Tom Magnergård
Lärkstigen 121
18270 Stocksund

