

Cecilia von Sydow

Ansökan om kommunal borgen för förskola på Tranholmen

Ärende

Den Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad ansöker om kommunal borgen för upptagande av lån i bank om 10,1 mnkr. Lånet är avsett att finansiera köp av mark och uppförande av förskola. Föreningen ansöker om 25 års amorteringstid med rak amortering och två års amorteringsfrihet. I ett första skede köps fastigheten Tranholmen 1:92 till en kostnad om 3,8 mnkr. Därefter sker etablering och byggnation till en sammantaget uppskattad kostnad om 5,8 mnkr. I lånesumman ingår en initial kassaförstärkning med 0,5 mnkr. Syftet är att bedriva en permanent förskoleverksamhet för cirka 45 barn. Föreningen kommer äga och administrera fastigheten medan enskild utförare Tranbär Omsorg kommer driva förskoleverksamheten.

Kommunledningskontoret bedömer att prognosen visar ett rimligt barnunderlag på Tranholmen för att bedriva förskola. Att teckna kommunal borgen för TF Skolbyggnad ek för är i enlighet med kommunallagens definition av den kommunala kompetensen. Föreningens ändamål är att erbjuda lokaler för att bedriva förskoleverksamhet.

Kommunledningskontoret föreslår att beviljande av borgen sker utifrån alternativ A eller alternativ C. Båda alternativen innebär ny skolbyggnad om 220 kvm. I alternativ A behålls nuvarande byggnad på 50 kvm. I alternativ C uppförs ny skolbyggnad och den befintliga byggnaden på 50 kvm rivs. Båda alternativen är kalkylmässigt hållbara men alternativ C innebär att ett något färre antal barn kan beredas plats då personalutrymmen behöver finnas tillgängliga även i denna nybyggnation om ca 220 kvm. Förskoleverksamheten utifrån alternativ C är tänkt att bedrivas utifrån konceptet Ur och Skur.

Beviljande av borgen förutsätter pant avseende samtliga lån. Kommunledningskontoret föreslår rak amortering av lånen och en kredittid på 25 år.

Cecilia von Sydow

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att teckna kommunal borgen för den Ekonomiska Föreningen 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 är avsett att finansiera köp av mark och uppförande av en förskola. Villkor för kommunal borgen är att TF Skolbyggnad pantförskriver en inteckning i fastigheten Tranholmen 1:92 om 10,1 miljoner kronor med bästa rätt.

Bakgrund

Den Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad, nedan kallad Föreningen, ansöker om kommunal borgen för upptagande av lån i bank om 10,1 mnkr inkl. budgetreserv om 0,5 mnkr (11% av byggkostnaden). I lånesumman ingår även en initial kassareserv om 0,5 mnkr. Lånet är avsett att finansiera köp av mark och uppförande av förskola. Marken ägs idag av privatperson. Föreningen ansöker om 25 års amorteringstid med rak amorteringsgrad. I ett första skede köps fastigheten Tranholmen 1:92 till en kostnad om 3,8 mnkr. Därefter sker etablering och byggnation till en sammantaget uppskattad kostnad om 5,8 mnkr. Syftet är att bedriva en permanent förskoleverksamhet för cirka 45 barn.

Föreningen avser att äga och därmed svara för drift och administration av fastigheten. Förskoleverksamheten kommer drivas av privat utförare Tranbär Omsorg. Tranbär Omsorg kommer erlagga hyra till Föreningen.

Enligt föreningen bedöms barnunderlaget som stabilt till cirka 40 barn över tid. Idag bedrivs förskoleverksamheten i provisoriska lokaler med temporärt bygglov. Som utomhusgård nyttjas redan idag fastigheten Tranholmen 1:92 av Tranbär Omsorg.

Föreningen har presenterat tre kalkyler utifrån möjliga resultat av detaljplaneprocessen. Dels en kalkyl A baserad på att befintlig byggnad på fastigheten behålls för att användas till förskoleverksamheten och kompletteras med en nybyggnation om ca 220 kvm fristående befintlig byggnad alternativt införlivad med befintlig byggnad så att endast en byggnation finns på fastigheten, en kalkyl B där den befintliga byggnaden rivs och ett nytt hus uppförs om 280 kvm, samt ett alternativ C där den befintliga byggnaden rivs och ett nytt hus uppförs om ca 220 kvm.

Målsättningen är att under projekteringsarbetet särskilt studera och anpassa lokalerna för att optimera användningen av lokalytorna. Ett stort fokus i alla alternativen är att tillse att gården och utomhusmiljön används på bästa sätt och stödjer den inriktning som nuvarande förskolan på Tranholmen erbjuder

Cecilia von Sydow

i form av mycket aktiviteter och vistelse för barnen i utomhusmiljö.
Alternativ C innebär en mindre lokalyta varför föreningen ser det som en möjlig lösning för en s.k. ”Ur och Skur”-verksamhet.

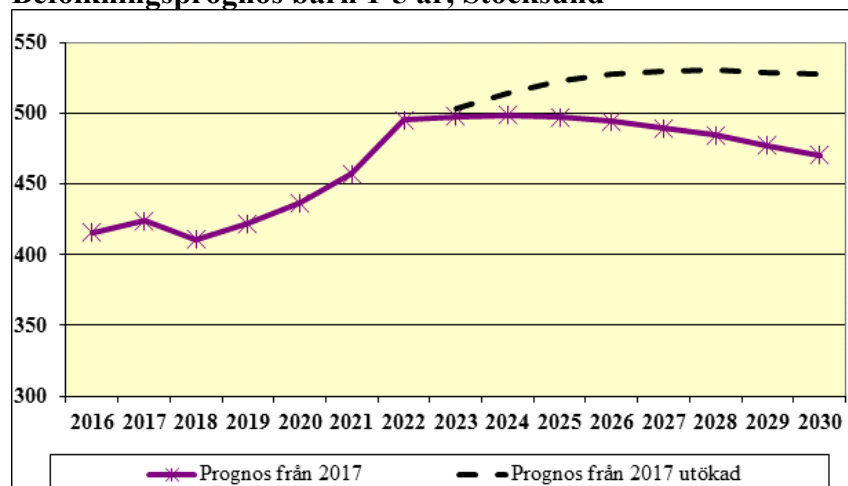
Kommunledningskontorets utredning

Barnunderlag

Enligt bildnings- och omsorgsförvaltningen har barnantalet på Tranholmen varit stabilt sedan 2011. Barnantalet har varit cirka 40 stycken med naturliga variationer under året. Tonvikten ligger på barn upp till tio års ålder.

För att bedöma barnantalet i framtiden är det prognosen för kommundelen Stocksund som ligger närmast till hands. I diagrammet framgår att antalet barn kommer öka från cirka 400 till 500 fram till 2022. Därefter fortsätter det att öka beroende på ökat byggande.

Befolkningsprognos barn 1-5 år, Stocksund



Cecilia von Sydow

Platsbeläggning på förskolor i kommundelen Stocksund hösten 2017**Förskolor Stocksund**

| | Antal platser ht 2017 | Antal placerade 2017-09-30 |
|--------------------------------|----------------------------------|---|
| Förskolor | | |
| Charlottenbergs förskola | 60 | 42 |
| Förskolan Villa Solvi | 35 | 33 |
| Prästkragens förskola | 100 | 48 |
| Idala förskola | 36 | 14 |
| Kornvägens förskola | 45 | 40 |
| Kyrkbackens förskola | 26 | 28 |
| Montessoriförskolan Solvändan | 43 | 40 |
| Tranbär förskola | 45 | 34 |
| Majstigens förskola | 55 | 47 |
| Trappgränds Montessoriförskola | 55 | 54 |
| Pedagogisk omsorg | | |
| Djur och skur | 5 | 3 |
| Familjedaghemmet Sagoborgen | 6 | 1 |
| Piggelunk | 0 | |
| Totalt Stocksund | 511 | 384 |

Tabellen visar barnunderlaget i kommundelen. 384 av 511 platser motsvarande 75% är belagda hösten 2017. Dessa är placerade på 10 förskolor plus 2 med pedagogisk omsorg. Fördelningen av ej belagda platser är ojämn som t ex är beläggningen på den största förskolan knappt 50%.

Den kommunala kompetensen

Enligt skollagen svarar kommunen för att barn som stadigvarande vistas i kommunen erbjuds förskoleverksamhet och skolbarnsomsorg.

Verksamheten kan också anordnas av bolag, föreningar, samfälligheter, stiftelser eller enskilda individer. Om förskoleverksamheten eller skolbarnsomsorgen bedrivs av enskild kan kommunen enligt skollagen lämna bidrag till sådan verksamhet bl a i form av borgensåtagande. Borgensåtagandet i det nu aktuella fallet faller således in under den kommunala kompetensen enligt 2 kap 1§ kommunallagen.

Kommunens borgenspolicy

Enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige antog 1993 för kommunens borgensåtagande kan kommunen efter särskild prövning teckna kommunal borgen för lån som kommunala företag, ideella föreningar eller ekonomiska

Cecilia von Sydow

föreningar behöver ta upp för att finansiera investeringar för ett ändamål som kan betraktas som en kommunal angelägenhet. Investeringen skall ersätta ett kommunalt engagemang inom verksamhetsområdet.

Borgen skall i första hand lämnas i de fall som borgensåtagandet medför ekonomiska fördelar för kommunen i form av lägre bidrag eller anslag till verksamheten. I övrigt skall borgen lämnas om kommunal borgen är en förutsättning för projektets genomförande genom att låntagaren inte kan lämna en för långgivaren tillfredsställande säkerhet.

Ekonomiska underlag

Föreningens kalkyl:

Fastigheten

Föreningen erlägger 3,8 mnkr för marken med en befintlig byggnad om 50 kvm. I kalkylen finns avsatt medel för renovering av byggnaden enligt kalkyl A. I kalkyl B och C rivs befintlig byggnad.

Etablering och byggnation

Föreningen beräknar etablerings- och projekteringskostnader till 0,8 mnkr. Efter kommunledningskontorets kontakt med plan- och exploateringsavdelningen och stadsbyggnadskontoret bedöms de olika ingående kostnadsposterna som rimliga.

Föreningen beräknar byggkostnaderna i kalkyl A till ca 4,6 mnkr, i kalkyl B ca 7,3 mnkr och i kalkyl C ca 4,9 mnkr.

Tekniska kontorets nyckelberäkningar visar att föreningens skattning till 23 600 kr/kvm för bygg och projektering. Jämfört med nyckeltalet för Kevingskolans 30 000 kr/kvm är Föreningens skattning låg. I denna ingår skolgård vilket saknas hos Föreningen. I Föreningens kalkyl ingår frakt, markarbeten, bortforsling. Tranbär Omsorg är ansvarig för lekutrustning såsom exempelvis gungor.

Föreningen har årliga intäkter i form av hyra från Tranbär Omsorg. Hyran bedöms till 57 tkr per månad i kalkyl A respektive C och 60 tkr per månad i kalkyl B. Hyran kommer öka med 2 procent årligen. En förutsättning för att Föreningen ska erhålla hyra är att utövaren Tranbär Omsorg klarar denna hyreskostnad. I bifogat kalkylexempel för Tranbär Omsorg uppgår hyran till 684 tkr per år innebärande en månadshyra om 57 tkr/mån inkl moms. Ett barnantal om 35 barn genererar ett överskott om 280 tkr. Vid ett barnantal om 20 barn blir resultatet 95 tkr.

I kalkylerna A respektive C krävs minimum 20 barn med en månadshyra om 57 tkr för att nå ett rimligt överskott. Vid en 2-procentig hyresökning/år kommer verksamheten gå cirka 9 tkr i överskott med 25 barn år 7.

Cecilia von Sydow

I kalkyl B krävs 35 barn med en månadshyra om 60 tkr för att nå ett rimligt överskott. Vid en 2-procentig hyresökning går verksamheten med underskott vid 25 barn redan första verksamhetsåret.

Nedan följer en uppställning för de tre alternativen. Åren 10-19 genomförs underhåll på fastigheten enligt plan.

Jämförelse mellan kalkyler A, B och C

| | Kalkyl A (behålla huset) | Kalkyl B (riva huset) | Kalkyl C (riva huset) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Byggnation antal kvm | 220 | 280 | 220 |
| Byggekostnad | 4,6 mnkr | 7,3 mnkr | 4,9 mnkr |
| Hysesintäkt per månad | 57 tkr | 60 tkr | 57 tkr |
| Lånebehov | 10,1 mnkr | 12,6 mnkr | 10,1 mnkr |
| Snittränta *) | 5 % | 5 % | 5 % |
| Amortering (rak) | 25 år | 38 år | 25 år |
| Amorteringsfrihet | 2 år | 2 år | 2 år |
| Avskrivningstid | 25 år | 38 år | 25 år |
| Resultat (25 år) | Positivt samtliga år | Negativt år 10-11, 15 | Positivt samtliga år |
| Kassabehållning (25 år) | Positiv samtliga år | Positiv samtliga år | Positiv samtliga år |

*) I båda alternativen sker räntehöjningen stegvis:

| År | Räntesats |
|-------|-----------|
| 1-5 | 1% |
| 6-9 | 2% |
| 10-14 | 5,2% |
| 15-19 | 7% |
| 10-25 | 8,7% |

Tidplan för byggprojektet**Tidplan**

| Kalkylår | Kalenderår | |
|----------|------------|--|
| 1 | 2018 jan | Köp av fastigheten med befintlig byggnad Lån om 3,8 mnkr + 0,5 mnkr (kassaförstärkning) upptas i bank Detaljplaneprocess pågår |
| 2 | 2019 jan | Byggnation av förskolan startar Lån om 5,8 mnkr (inkl budgetreserv) upptas i bank |

Cecilia von Sydow

| | | |
|---|----------|---|
| 3 | 2020 jan | Verksamheten startar upp Avskrivning Amorteringsfritt |
| 4 | 2021 | Amorteringsfritt |
| 5 | 2022 | Amortering sker |

Kommunens säkerhet

För att lämna kommunal borgen kräver kommunen pant som säkerhet. Det innebär att Föreningen ska inteckna fastigheten i samband med upptagande av lånen. Panten ska ha bästa rätt, dvs komma först i förmånsordningen om det finns andra fordringsägare.

Kommunen behöver inte ta ut riskpremie i form av borgensavgift under kredittiden, då pant föreligger som säkerhet.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret bedömer att prognosen visar ett rimligt barnunderlag på Tranholmen för att bedriva förskola. Även i Stocksund ser barnantalet ut att öka framöver. Visserligen är barnunderlaget otillräckligt i kommundelen utifrån att alla förskolorna ska ha full beläggning. Det är mer en fråga om hur många förskolor som ska finnas och deras geografiska placering.

Att teckna kommunal borgen för den Ekonomiska Föreningen TF Skolbyggnad är i enlighet med kommunallagens definition av kommunala kompetensen. Föreningens ändamål är att erbjuda lokaler för förskoleverksamhet. En förutsättning för kommunal borgen är att detaljplanen medger förskoleverksamhet. Föreningens önskemål är att detaljplanen även ska medge bostadsändamål, då det möjliggör en anpassning av lokalen vid ett minskat barnantal till att hyras ut som bostad. För kommunens del är det av vikt vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten.

Kommunledningskontoret bedömer att beviljande av borgen bör ske utifrån alternativ A eller alternativ C. Alternativ A innebär ny skolbyggnad om 220 kvm och att nuvarande byggnad på 50 kvm behålls och rustas upp. Detta för att användas i förskolans verksamhet, antingen som fristående byggnad eller införlivad med nybyggnationen. I alternativ C uppförs ny skolbyggnad om 220 kvm men den befintliga byggnaden på 50 kvm rivs. Båda alternativen är kalkylmässigt hållbara men alternativ C innebär att ett något färre antal barn kan beredas plats då personalutrymmen behöver finnas tillgängliga även i denna nybyggnation om ca 220 kvm.

Cecilia von Sydow

Alternativ B kommer innebära en hyra vilken utföraren inte kommer kunna bära. Amorteringstiden är 38 år vilket är för lång tid i förhållande till lånebild.

Kommunledningskontoret tar inte ställning till alternativ A eller C utan anser att det ankommer på detaljplanprocessen vad utfallet blir.

Beviljande av borgen förutsätter pant avseende samtliga lån. Kommunledningskontoret föreslår rak amortering av lånen och en kredittid på 25 år.

Det finns en risk i att nuvarande utförare Tranbär Omsorg lägger ner sin verksamhet. Det kan vara av flera skäl, minskat barnantal och personella resurser såsom att rekrytera personal. Om ingen annan verksamhetsutövare kan engageras kommer Danderyds kommun då ha olägenheten att försälja fastigheten. Med de värden som fastigheten framledes med stor säkerhet kommer betinga står kommunen ingen ekonomisk risk i att ge Föreningen en kommunal borgen.

Sammanfattningsvis föreslår kommunledningskontoret att Föreningen beviljas borgen utifrån alternativ A eller C.

Åsa Heribertson
kommundirektör
[Klicka här för att ange text.](#)

Cecilia von Sydow
ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Kommunal borgen förskola Tranholmen
2. Ansökan om kommunal borgen från TF Skolbyggnad ek för
3. Bilaga 3 Alternativ A (ombyggnation) kalkylunderlag
4. Bilaga 4 Alternativ B (rivning) kalkylunderlag
5. Bilaga 5 Alternativ C (rivning) kalkylunderlag
6. Tranholmshuset, Tranholmens nya förskolebyggnad
7. Affärsplan
8. Kalkyl Tranbär Omsorg
9. Avsiktsförklaring Tranbär Omsorg

Expedieras
TF Skolbyggnad ek för
Utbildningsnämnden
Produktionsutskottet
Byggnadsnämnden