



Datum  
2026-03-31

Diarienummer  
KS-2026/531

Handläggare  
Stefan Hamilton Ouzounidis  
stefan.hamilton-ouzounidis@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## **Reviderat medgivande till ökad låneskuld i Brf Kullen, Vårdaren 5, 6 och 7**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Kommunfullmäktige lämnar medgivande till att Brf Kullen upptar nya lån under ett för kommunen oförändrat borgensåtagande.

### **Sammanfattning**

Huddinge kommun har ingått borgen för Brf Kullen i Flemingsberg. Kommunens åtagande uppgår till 111 miljoner kronor. I februari 2025 (KS-2024/2113) beslutade kommunfullmäktige att lämna medgivande till ökad skuld i Brf Kullen. Vid tiden för beslutet estimerades lånebehovet avseende planerade stambyten att uppgå till 210 mnkr. Efter ett fullföljt anbudsförfarande uppgår lånebehovet till 261 mnkr. I en sådan situation ska gäldenären inhämta borgensmannens medgivande till ökad skuld. De nya lånen ska inte ingå i kommunens borgensåtagande. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att Huddinge kommun lämnar medgivande till att Brf Kullen tar upp 261 miljoner kronor i nya lån till förmån för stambyten.

### **Beskrivning av ärendet**

I februari 2025 (KS-2024/2113) beslutade kommunfullmäktige att lämna medgivande till ökad skuld i Brf Kullen. Vid tiden för beslutet estimerades lånebehovet avseende planerade stambyten att uppgå till 210 mnkr. Efter ett fullföljt anbudsförfarande uppgår lånebehovet till 261 mnkr. Mot bakgrund av att den tidigare summan var en indikation och att fastigheterna därefter har genomgått en fullständig behovsinventering ser föreningen och dess ekonomiska förvaltare HSB skillnaden mellan indikation och skarpt anbud som rimlig. Man bör också ta i beaktande att nära två år har gått sedan den tidiga indikationen på 210 mnkr.

Föreningen har nu inkommit med en förfrågan om att erhålla ett reviderat beslut där kommunfullmäktige medger att Brf Kullen upptar nya lån under ett för



Datum  
2026-03-31

Diarienummer  
KS-2026/531

kommunen oförändrat borgensåtagande, där nya lån uppgår till 261 mnkr. Renoveringsarbetena är planerade att genomföras under perioden 2026–2029.

Efter färdigställande avser föreningen att, mot bakgrund av en ny värdering, ansöka hos långivande bank om att samtliga lån ska säkerställas med pantbrev. Det skulle kunna innebära att kommunens borgensåtagande därefter upphör.

### ***Tidigare ärende KS-2024/2113***

*Huddinge kommun har ingått borgen för Brf Kullen i Flemingsberg. Borgensåtagandet, som härrör sig från ett beslut från 1990, ingicks i samband med att Brf Kullen genomförde omfattande ombyggnationer i sina fastigheter. För arbetena beviljades föreningen ett statligt bostadslån om 34,2 miljoner kronor. Det statliga lånet säkerställdes med kommunal borgen enligt gängse förfarande vid tiden för lånets tillkomst. De statliga lånen fungerade som ett temporärt stöd till fastighetsägare under byggtiden, då det inte beviljades bottenlån på en ännu ej uppförd tillgång. Det statliga lånet har med tiden övertagits av bolåneinstitut, fortsatt med borgen som säkerhet. Vidare sökte föreningen bottenlån i bank till ett belopp av 82,6 miljoner kronor, och som säkerhet för bottenlånet anhöll föreningen om, och beviljades, kommunal borgen. Genom att ta upp bottenlån med kommunal borgen som säkerhet undvek föreningen kostnader för pantbrev (2%), vilket stärkte föreningens förmåga att genomföra de planerade ombyggnadsarbetena. Lån beviljade efter 1990 har säkerställts med pantbrev i fastighet och inga ytterligare borgensåtaganden har ingåtts av kommunen.*

*Kommunens borgensåtagande uppgår till 114 miljoner kronor per 2023-12-31, och föreningens totala skuld uppgår till 164,7 miljoner kronor.*

*Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter byggda 1975, Vårdaren 5, 6 och 7. Med hänsyn till fastigheternas ålder och skick föreligger behov av stambyten. Då det avser betydande belopp planerar föreningen att lånefinansiera merparten av investeringen. Ny upplåning förväntas uppgå till 210 miljoner kronor och säkerställs med pantbrev i fastighet. De nya lånen ska således inte ingå i kommunens borgensåtagande. Föreningen planerar att handla upp nya lån i svensk bank och kommer därmed att genomgå en sedvanlig kreditprövning med en bedömning av förmågan att fullfölja räntebetalningar och amortering. Risken för obestånd som en direkt följd av ökad skuld får därför anses vara låg.*



Datum  
2026-03-31

Diarienummer  
KS-2026/531

*En ökning av föreningens skulder innebär dock att en större andel av föreningens inkomster förbrukas på räntekostnader, och att räntekänsligheten ökar, vilket i sin tur i någon omfattning påverkar kommunens risk att behöva infria sitt borgensåtagande. I en sådan situation ska gäldenären inhämta borgensmannens medgivande till ökad skuld.*

*För ingångna borgensåtaganden ska kommunen debitera marknadsmässig borgensavgift i syfte att eliminera prissfördelar uppkomna till följd av kommunens högre kreditvärdighet. Denna påverkas dock inte av den planerade nyupplåningen då den säkerställs med pantbrev, och inte med kommunal borgen. Kommunen avser att fortsatt debitera borgensavgift för ingånget borgensansvar. Borgensavgiftens storlek bestäms årligen och baseras på skillnaden mellan föreningens och kommunens kreditvärdighet.*

## **Förvaltningens synpunkter**

Då nya lån föregås av sedvanlig kreditprövning i bank anser kommunstyrelsens förvaltning att tillkommande risker bedöms och hanteras på ett tillfredsställande sätt. I utkast till årsredovisning 2025 ses en positiv utveckling av finansiella nyckeltal, där föreningen sedan 2023 har stärkt sin soliditet med 6 procentenheter, från 32 procent till 38 procent. Vidare framgår att föreningens räntekänslighet\* har minskat från 5 procent till 4 procent. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att Huddinge kommun lämnar medgivande till att Brf Kullen tar upp 261 miljoner kronor i nya lån till förmån för stambyten. Kommunstyrelsen förvaltning ser positivt på föreningens ambition att efter färdigställandet omvandla den ställda säkerheten i form av kommunal borgen till pant i fastighet (pantbrev).

## **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Kommunen har ett borgensåtagande kopplat till en återstående skuld på sammanlagt 111 miljoner kronor. Vid tidigare beslut uppgick kommunens borgensåtagande till 114 mnkr. Åtagandet minskar dock i takt med att lånen amorteras. Borgensavgift fastställs med utgångspunkt ifrån föreningens kreditvärdighet efter upptagande av nya lån och beräknas uppgå till cirka 0,7 miljoner kronor per år. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att beslutet inte medför några ytterligare ekonomiska eller juridiska konsekvenser.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör



Datum  
2026-03-31

Diarienummer  
KS-2026/531

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande KS, reviderat medgivande till ökad låneskuld i Brf Kullen, Vårdaren 5, 6 och 7

- Bilaga 1. Förfrågan om medgivande till ökad låneskuld i Brf Kullen
- Bilaga 2. Anbudsbrytningsprotokoll Brf Kullen
- Bilaga 3. Årsredovisning 2025 för Brf Kullen

## **Beslutet ska skickas till**

Brf Kullen

Internbanken i Huddinge kommun

Huddinge kommun

*Postadress*

Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

141 85 Huddinge

*Besök*

Kommunalvägen 28

*Tfn vxl:* 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se

www.huddinge.se