



Datum
2024-11-28

Diarienummer
KS-2024/2113.186

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

Kommunstyrelsen

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 114 miljoner kronor. Behov av stambyten föreligger och föreningen avser att lånefinansiera merparten av investeringen. Nya upplåning förväntas uppgå till 210 miljoner kronor. 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 210 miljoner kronor i nya lån till förmån för stambyten.

Beskrivning av ärendet

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.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



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.

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 prisskillnader 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. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att Huddinge kommun lämnar medgivande till att Brf Kullen tar upp 210 miljoner kronor i nya lån till förmån för stambyten.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen har ett borgensåtagande kopplat till en återstående skuld på sammanlagt 114 miljoner kronor. Borgensavgift fastställs med utgångspunkt ifrån föreningens kreditvärdighet efter upptagande av nya lån och beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor per år. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att beslutet inte medför några ytterligare ekonomiska eller juridiska konsekvenser.



Datum
2024-11-28

Diarienummer
KS-2024/2113.186

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förfrågan om medgivande till ökad låneskuld i Brf Kullen
- Bilaga 2. Årsredovisning 2023 för Brf Kullen

Beslutet delges

Brf Kullen
Internbanken i Huddinge kommun