

KALLELSE/UNDERRÄTTELSE

EXTRA KS-SAMMANTRÄDE



Plats och tid: Stora vänortsrummet måndagen den 6 mars kl 16.30

Utses att justera:

Ärenden

Föredragande

- 1 Riskbedömning kommunalt borgensåtagande
– kooperativa hyresrättsföreningen Hästen
- komplettering KS § 20/17

C Ryd/J Krüger

Magnus Jonsson – kommunstyrelsens ordförande

2017-03-06

Kommunstyrelsen

§

**RISKBEDÖMNING KOMMUNALT BORGENSÅTAGANDE – KOOPERATIV
HYRESRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTEN – KOMPLETTERING KS § 20/17****Förslag till fullmäktige**

Kompletteringen godkänns.

Ärendebeskrivning

Utifrån den ansökan om kommunal borgen som inkommit från kooperativa hyresrättsföreningen Hästen har en riskbedömning gjorts av projektet.

Beslutsunderlag

Kommunchef Charlotta Ryds och ekonomichef Joachim Krügers tjänsteskrivelse 2017-03-03.

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

2017-03-03

RISKBEDÖMNING KOMMUNALT BORGENSÅTAGANDE - KOOPERATIVA HYRESRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTEN – KOMPLETTERING KS § 20/17

Utifrån den ansökan om kommunal borgen som inkommit från kooperativa hyresrättsföreningen Hästen har en riskbedömning gjorts av projektet.

Risker och osäkerhet finns omkring oss och kan få kostsamma konsekvenser. Risker kan ligga i själva projektet, t ex resursbrist, eller i projektets resultat, t ex att resultatet håller för låg kvalitet.

I riskbedömning görs ett försök att identifiera de risker som kan finnas. Även att bedöma sannolikheten för att de inträffar samt bedöma konsekvenserna som risken kan innebära. Hänsyn bör också tas till åtgärder som kan begränsa sannolikheten eller konsekvenserna.

Projektet Hästen innehåller risker som kan ha betydelse för beviljande av en kommunal borgen.

Finansiell risk

Projektet Hästen har en investeringsbudget på ca 31 mkr vilket bygger på belåning av fastigheten, upplåtelseinsatser och ett topplån. Finansiärernas riskbedömning av projektet påverkas av ett kommunalt borgensåtagande och det intresse som antal tecknade förhandsavtal och faktiska hyresgäster speglar. Utan lån från finansiärer och ett tillräckligt antal intresserade hyresgäster med tecknade förhandsavtal kan inte projektet genomföras och borgen för topplånet blir ej heller aktuellt. Den finansiella risken för en infriad borgen skulle kunna innebära en kostnad på 9,5 mkr för Ockelbo kommun.

Föreningen leds av en styrelse med ansvar för att verksamheten sköts professionellt. Styrelserepresentation från kommunen och extern granskning ökar insynen och möjligheter att påverka.

Juridisk risk

Lagar och regelverk har inverkan på ett byggprojekt och t ex. eventuella överklaganden kan påverka tidsplaner och därmed få konsekvenser för kostnadsbilden.

Byggteknisk risk

Ett uppförande av ett nytt flerfamiljshus kan innebära att förutsättningar förändras under projektiden. Faktorer ej kända vid projekteringen kan upptäckas och få konsekvenser och fördyra projektet. Föreningen Hästen har slutit ett partneringavtal med entreprenören. En samverkansform där avtalsparterna genom dialog löser eventuella förändringar som uppstår under byggtiden och vilket bl. a innebär en delad risk. Vid nybyggnation finns även omfattande garantiregler och i förlängningen företagsförsäkring vilket begränsar eventuella konsekvenser för föreningen.

Marknadsrisk

Kooperativ hyresrättsförening med insats är en ny upplåtelseform för Ockelbo och efterfrågan är oprövd sedan tidigare. I det rådande läget på bostadsmarknaden i Sverige och Ockelbo med få lediga lägenheter (vid årsskiftet 8 st.) och med många i bostadskö (över 1 000 st) gör att risken för att lägenheterna skulle vara outhyrda minskat betydligt och bedöms som låg.

Bedömning

Ett borgensåtagande innebär alltid att man utsätter sig för en risk och bör generellt undvikas. Ockelbo kommun har redan idag ett stort borgensåtagande, främst gentemot Ockelbogårdar AB gällande bostäder. Genomförande av projektet Hästen bedöms ha positiv påverkan på bostadsmarknaden i Ockelbo med nybygge av bostäder, en ny upplåtelseform och ge möjlighet till rörelse på bostadsmarknaden. En avvägning ska ske mellan acceptabel risknivå och den förväntade nyttan med projektet. Sannolikheten och konsekvenserna av de idag kända riskerna med projektet bedöms ligga inom en rimlig nivå och uppvägas av de förväntade positiva effekterna för Ockelbo och bostadsmarknaden. Idag finns faktorer såsom antal påskrivna förhandsavtal, möjligheter att få finansiering och krediter som bromsar nästa steg i projektet. Ett beslut om ett kommunalt borgensåtagande bedöms ha avgörande betydelse för projektets fortskridande. Kommunen kommer även framöver påverka genom ta beslut angående förvaltningsavtal och för eventuell förlustgaranti när projektet kommit längre. Kommunens styrelseplats ger även insyn och påverkan och föreningens räkenskaper granskas av extern revisor.

Förslag till beslut

Kompletteringen godkänns.

Charlotta Ryd
Kommunchef

Joachim Krüger
Ekonomichef

Finansiellt förfrågningsunderlag

Hästen kooperativ hyresrättsförening



Kv Hästen
Ockelbo kommun

Utvecklingsbolaget Sverige AB
2017-01-19

Innehåll

1. Legala villkor	3
a. Utvecklingsbolaget Sverige AB	3
b. Lennart Sjögren Analys & Utveckling AB	3
c. Hästen kooperativ hyresrättsförening	3
d. Bindande förhandsavtal	3
e. Hyresavtal	3
2. Fastigheten	4
a. Detaljplan	4
b. Fastighetsbeskrivning	4
c. Köpeavtal	4
d. Lagfart och pantbrev	4
e. Bygglov	4
3. Projektbeskrivning	5
a. Partneringavtal	5
b. Fastighets- och lägenhetsritning	5
c. Entreprenadavtal	7
d. Marknadsföring & tidplan	7
4. Finansiering	7
a. Förvärv	7
b. Årskostnadskalkyl	7
c. Kommunal borgen och återbetalningsgaranti	7
d. Hyror & upplåtelseinsatser samt övrig föreningsekonomi	7
e. Bostadsmarknaden i Ockelbo	7
f. Kreditiv	8
g. Slutlån	8

1. Legala villkor

a. Utvecklingsbolaget Sverige AB

Utvecklingsbolaget Sverige AB, org.nr 556673-0247 är ett kunskaps-, koncept-, och projektutvecklingsbolag, vars affärsidé är att tillskapa kooperativa hyresrätter genom ombildning eller nyproduktion med särskild inriktning mot äldres boende, byggemenskaper samt svagare eller mindre bostadsmarknader.

b. Lennart Sjögren Analys & Utveckling AB

Lennart Sjögren Analys & Utveckling AB, org.nr 556883-9616 är ett konsultbolag som ägs av Lennart Sjögren, fd byråschef och utvecklingschef i lantmäteriet, bolaget bistår statliga myndigheter, kommuner och näringsliv med fastighetsrådgivning

c. Hästen kooperativ hyresrättsförening

Hästen kooperativ hyresrättsförening är bildad som en byggemenskap för seniorer i Ockelbo vars idé är att vara med att skapa ett eget boende med social gemenskap, ökad trygghet och trivsel.

Upplägget grundas på Utvecklingsbolagets Hemby-koncept, som är skapat i syfte att kunna bygga i mindre kommuner eller kommundelar utanför tillväxtregionerna i Sverige. Konceptet förutsätter en delad tilltro till orten, ett aktivt engagemang från berörd kommun och föreningsmedlemmar samt berörda intressenter såsom kreditgivare och byggtreprenörer.

I samverkan med Ockelbo kommun, har Utvecklingsbolaget Sverige AB och Lennart Sjögren Analys & Utveckling AB tillsammans med medlemsrepresentanter tillsatt styrelse i Hästen kooperativ hyresrättsförening, org.nr 769630-8811. Föreningen kommer att vara byggherre och äga samt förvalta hela fastigheten från det att fastigheten är inflyttningsklar.

Till medlem antas sökande som kan förväntas följa föreningens stadgar, bilaga 1, samt efterfråga de verksamheter, tjänster och service som föreningen tillhandahåller. Medlemmar till vilka föreningen upplåtit lägenhet kallas boende medlemmar. Boende medlemmar skall som hyresgäster, någon i hushållet vara över 65 år. Övriga medlemmar kallas köande medlemmar eller stödjande medlemmar.

d. Bindande förhandsavtal

Bindande förhandsavtal tecknas med de medlemmar som förbinder sig för en bostad, bilaga 2. För att avtalet skall bli bindande för båda parter, skall medlemmen inbetala 20 000 kr i en sk administrationsavgift. Denna återbetalas inte om medlemmen utan giltig orsak bryter avtalet före inflyttning. I samband med inflyttning skall upplåtelseinsats inbetalas, varpå denna minskas med 20 000 kr.

e. Hyresavtal

Senast tre månader före inflyttning tecknas separata hyresavtal mellan Hästen kooperativ hyresrättsförening och den enskilde medlemmen, bilaga 3.

2. Fastigheten

a. Detaljplan

För fastigheten föreligger en gällande detaljplan från 18/6 1984. Planen medger bostäder i två plan plus suterräng för den aktuella fastigheten.



b. Fastighetsbeskrivning

Fastigheten har beteckning Hästen 8 och kommer efter nybyggnad att omfatta ca 1 221 kvm BOA.

c. Köpeavtal

Ockelbo kommun avser avyttra den aktuella fastigheten till Hästen kooperativ hyresrättsförening. Köpeavtalet undertecknas av styrelsen för föreningen efter det att lånelöfte ställts ut av vald kreditgivare. Tillträde kommer att ske i samband med byggstart.

d. Lagfart och pantbrev

Ingen lagfart eller pantbrev är, såvitt känt, uttagna på fastigheten.

e. Bygglov

Bygglov kommer att lämnas in till byggnadsnämnden under januari månad 2017.

3. Projektbeskrivning

a. Partneringavtal

Fastigheten kommer att utvecklas och byggas i nära samarbete mellan Föreningen och Kusbo Bygg & Entreprenad utifrån den funktionsbeskrivning som upprättas inom ramen för det partneringavtal som Föreningen och Kusbo ingått. Detta som ett första steg inför tecknandet av ett ABT 06 kontrakt.

Lägenheterna skall ha en högre tillgänglighetsgrad med bredare dörrar, nivåfria trösklar samt anpassade kontakter. Det skall vara möjligt att få hjälp av omsorgspersonal från båda sidor om toalettstol genom vikväggar i duschen och vid sängen i masterbedroom. En mer utförlig funktionsbeskrivning lämnas i samband med bygglövsansökan. Huset ritas av Johan Skoog arkitektbyrå i Gävle.

b. Fastighets- och lägenhetsritning

Fastigheten skall omfatta 16 lägenheter och gemensamma föreningslokaler. Lägenheterna fördelas enligt följande;

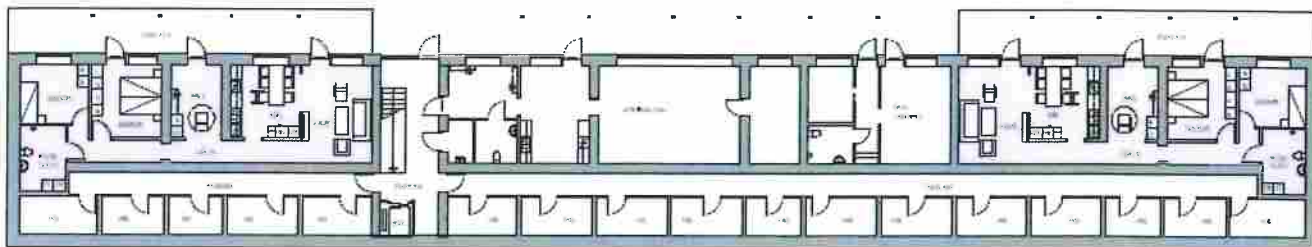
vån	kod	rok	BOA m2	Upplåtelseinsats	hyra kr/kvm	årshyra	månadshyra
1	11	3	93	590 000 kr	1 100 kr	102 300 kr	8 525 kr
1	12	3	93	590 000 kr	1 100 kr	102 300 kr	8 525 kr
2	21	3	76	550 000 kr	1 240 kr	94 240 kr	7 853 kr
2	22	3	76	550 000 kr	1 240 kr	94 240 kr	7 853 kr
2	23	2	62	460 000 kr	1 330 kr	82 460 kr	6 872 kr
2	24	3	76	550 000 kr	1 240 kr	94 240 kr	7 853 kr
2	25	3	76	550 000 kr	1 240 kr	94 240 kr	7 853 kr
2	26	2	62	460 000 kr	1 240 kr	76 880 kr	6 407 kr
2	27	4	89	630 000 kr	1 190 kr	105 910 kr	8 826 kr
3	31	3	76	550 000 kr	1 260 kr	95 760 kr	7 980 kr
3	32	3	76	550 000 kr	1 260 kr	95 760 kr	7 980 kr
3	33	2	62	460 000 kr	1 350 kr	83 700 kr	6 975 kr
3	34	3	76	550 000 kr	1 260 kr	95 760 kr	7 980 kr
3	35	3	76	550 000 kr	1 260 kr	95 760 kr	7 980 kr
3	36	2	62	460 000 kr	1 350 kr	83 700 kr	6 975 kr
3	37	4	89	630 000 kr	1 200 kr	106 800 kr	8 900 kr

Till varje lägenhet finns förråd. Hyresgästerna har möjlighet att göra vissa mindre val inne i lägenheterna i samband med ett förhandsavtal tecknas.

Lägenheterna i plan 2 och 3 kommer att nås via det gemensamma trapphuset samt via loftgång. Parkering kommer att ske i direkt anslutning till ingången till huset se illustrationskarta nedan.

Samtliga lägenheter kommer att ha tillgång till p-plats med eluttag.

Souterrängplan



Här kommer föreningens egna lokaler att ligga samt 2 st 3 rok. Klubbbrummen kan enkelt ändras till bostad och därmed räknas in i BOA vid värdering.

Plan 2-3

Dessa våningsplan blir identiska med 2 st 2 rok, 4 st 3 rok samt 1 st 4 rok per våning.



Disposition av fastigheten med carport, utemiljö och bostadshus

c. Entreprenadavtal

Projektet kommer att uppföras i egen regi av Föreningen. Ett totalentreprenadavtal enligt ABT 06 upprättas mellan Hästen kooperativ hyresrättsförening som beställare och Kusbo Bygg & Entreprenad.

Bolaget har till ändamål att bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning och varit verksamt i Gävle under många år.

d. Marknadsföring & tidplan

Föreningen har efter det att Ockelboborna bjöds in till byggemenskapen i september 2015, hållit flera informationsmöten, vilket resulterat i en aktiv intresselista om ett drygt 20-tal intressenter. Föreningen avser teckna 75 %, eller 12 förhandsavtal före byggstart. Föreningen har anlitat lokal mäklarbyrå genom svensk Fastighetsförmedling, vilken får i uppgift att förmedla samtliga lägenheter, teckna medlemskap samt förhandsavtal.

4. Finansiering

a. Förvärv

Den totala investeringsvolymen för Hästen kooperativ hyresrättsförening är 31 200 000 SEK inkl moms.

b. Årskostnadskalkyl

Föreningens driftskostnader framgår av den ekonomiska planen. De budgeterade hyresintäkterna uppgår till 1 504 000 SEK. Med ett eget kapital på 1 311 000 SEK ges föreningen en finansiell buffert att klara oförutsedda åtaganden. Föreningen genererar överskott varje år från år ett, se bilaga 4.

c. Kommunal borgen och återbetalningsgaranti

Ockelbo kommun har genom beslut i fullmäktige tagit principbeslut att ställa ut kommunal borgen för byggnadskreditivets toppfinansiering. Nytt ärende är under beredning gällande inom vilken ram aktuell borgen skall gälla. Beslut i KS önskas tas under februari månad.

d. Hyror & upplåtelseinsatser samt övrig föreningsekonomi

De preliminära boendekostnaderna grundas på den upprättade budgeten och fördelas enligt vedertagen hyressättningsprincip mellan lägenheterna, se bilaga 5.

e. Bostadsmarknaden i Ockelbo

Bostadsmarknaden har varit eftersatt i kommunen under 2000-talet. Ockelbogårdar med ett bostadsbestånd på 683 lägenheter har en bostadskö där för närvarande det

står 1219 intressenter i bostadskön (2017-01-01). I seniorboenden finns idag 46 lägenheter vid kvarteret Uret samt 13 lägenheter vid Bysjöbacke. Mindre byggen av lokala entreprenörer finns det en stark efterfrågan på.

f. Kreditiv

För kreditivet förväntas Ockelbo kommun ställa ut en kommunal borgen för toppfinansieringen under byggtid mellan 7 Mkr och 9,5 Mkr, beroende på bankens slutliga kreditivvillkor.

Finansieringsplan;

Lån med kommunal borgen	7 - 9,5 Mkr
Banklån	21,6 - 24,1 Mkr
Summa lån	31,1 Mkr

g. Slutlån

Med 95 % av bedömd produktionskostnad skulle bottenfinansiering kunna ske upp till 24 300 000 SEK. Medlemmarnas upplåtelseinsatser uppgår till 8 050 000 SEK.

finansiering

produktionskostnad	31 110 250 kr	
bottenlån	24 284 565 kr	95%
insatser	8 050 000 kr	6 593 kr
eget kapital	1 224 315 kr	