

Kommunstyrelsen

## **Ansökan om kommunal borgen till Järla Sjö Samfällighet**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att avslå ansökan om kommunal borgen från Järla Sjö Samfällighet.

### **Sammanfattning**

Järla Sjö Samfällighet har i juni 2023 inkommit med en ansökan om garantistöd (kommunal borgen) på 32 miljoner kronor och som de vill kunna utöka för att finansiera framtida investeringspucklar. Ansökan innebär att samfälligheten vill få en kommunal borgen på de befintliga lånen som samfälligheten har i dag, 32 miljoner kronor.

Järla sjö byggdes från år 2000 och några år framåt under ett exploateringsavtal där invånarna själva skulle ansvara för underhåll av allmänna ytor som i normala fall anses som kommunalt ansvar. I den samfällighet som skapades tog exploitören upp lån som skulle motsvara värdet för de tillgångar som fanns (garage, vägar, förråd, belysning mm). Samfälligheten bidrar med en lekplats och bollplan, bryggor och allmänna ytor som också används av andra invånare än medlemmarna i samfälligheten. Nacka kommun och samfälligheten har ingått ett avtal om en ersättning till samfälligheten, 1 610 tusen kronor (som är indexreglerat), relaterat till de slitage av faciliteter som delvis orsakas av invånare boende utanför Järla Sjö.

Låneskulden som samfälligheten har enligt bokslutet 2022 är 31 750 000 kronor. Samfälligheten amorterar löpande men har samtidigt ett investeringsbehov som innebär de vill kunna utöka sin kommunala borgen i framtiden.

Stadsledningskontorets uppfattning är att samfällighetens lån i framtiden kommer att ligga kvar på den nivån som är idag och lånen med kommunal borgen kommer inte att kunna amorteras av i den takt (10 år) som reglementet för medelsförvaltning föreskriver för att



kunna bevilja kommunal borgen. Nacka kommun ger redan en ersättning till samfälligheten för att kommunens invånare skall kunna nyttja samfällighetens anläggningar.

Sammanfattningsvis är stadsledningskontorets förslag till beslut att avslå ansökan om kommunal borgen.

## Ärendet

Järla Sjö Samfällighet har i juni 2023 inkommit med en ansökan om garantistöd (kommunal borgen) på 32 miljoner kronor och som de vill kunna utöka för att finansiera framtida investeringspucklar. Ansökan innebär att samfälligheten vill få en kommunal borgen på de befintliga lånen som samfälligheten har i dag, 32 miljoner kronor.

Järla sjö byggdes från år 2000 och några år framåt under ett exploateringsavtal där invånarna själva skulle ansvara för underhåll av allmänna ytor som i normala fall anses som kommunalt ansvar. I den samfällighet som skapades tog exploatören upp lån som skulle motsvara värdet för de tillgångar som fanns (garage, vägar, förråd, belysning mm). Samfälligheten bidrar med en lekplats och bollplan, bryggor och allmänna ytor som också används av andra invånare än medlemmarna i samfälligheten. Nacka kommun och samfälligheten har ingått ett avtal om en ersättning till samfälligheten relaterat till de slitage av faciliteter som delvis orsakas av invånare boende utanför Järla Sjö.

I sin ansökan skriver samfälligheten att de har svårt att få lån med bra villkor då bankernas kreditmodeller inte lämpar sig för samfälligheter och att samfälligheten inte kan ställa de säkerheter för lånen som bankerna kräver för en lägre ränta.

Samfälligheten beskriver också i ansökan att det finns ett underhålls- och investeringsbehov för åren framöver, i genomsnitt 4 812 tusen kronor per år. De största behoven gäller för brygganläggningarna.

När det gäller samfällighetens ekonomi så har de inte kunnat amortera ned lånen i önskad takt på grund av löpande underhållskostnader och skattemässiga regler och amorterar idag 500 tusen kronor per år.

## Kommunal borgen

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för gäldenärens/låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar. Organisation som beviljas borgen ska bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens innevånare. Verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdomar och med fördel vara någon typ av idrottsverksamhet. Verksamheten ska dessutom ha varaktig karaktär.

Borgensteckning får enligt kommunens reglemente för medelsförvaltning endast ske för lån till investeringar i organisationer som verkar inom Nacka kommuns geografiska gränser.



Investeringen ska bidra positivt och vara till nytta för en stor andel av kommunens invånare. Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen. Enligt kommunens reglemente för medelsförvaltning är tio år den längsta tid ett borgensåtagande från Nacka kommun kan gälla. Nedskrivning av borgensåtagande ska ske i takt med att lånebeloppet amorteras. För att borgen ska beviljas krävs att organisationen lämnar säkerhet till kommunen.

Kommunstyrelsen beslutar om kommunal borgen som är en miljon eller lägre.

Kommunfullmäktige beslutar om åtagande överstiger en miljon kronor.

### **Stadsledningskontorets bedömning**

Järla Sjö Samfällighet, som består av 17 bostadsrättsföreningar och 3 näringsidkare, har sökt en garanti (kommunal borgen) för lån på 32 miljoner kronor och vill kunna utöka denna garanti för att finansiera framtida investeringspucklar. Låneskulden som samfälligheten har enligt bokslutet 2022 är 31 750 000 kronor och samfälligheten har i sin plan framåt att amortera minst 500 tusen kronor och det finns eventuellt ett utrymme att amortera av ytterligare ca 2 000 tusen kronor per år. Samfälligheten har samtidigt ett investeringsbehov som innebär att överskottet från resultaträkningen behövs för att göra investeringar i anläggningarna och de vill kunna utöka sin kommunala borgen i framtiden.

Stadsledningskontorets uppfattning är att samfällighetens lån i framtiden kommer att ligga kvar på den nivån som är idag och lånen med kommunal borgen kommer inte att kunna amorteras av i den takt (10 år) som reglementet för medelsförvaltning föreskriver för att kunna bevilja kommunal borgen.

Den 20 juni 2022, § 205 beslutade kommunfullmäktige att ingå ett avtal om ersättning för drift m.m. av allmäntillgängliga anläggningar på kvartersmark i Järla sjö med Järla Sjö Samfällighet (KFKS-2022-00454). Samfälligheten har vid en extra stämma den 6 februari 2023 godkänt avtalet. Avtalet innebär i korthet att kommunen ger samfälligheten en ersättning på 1 610 tusen kronor för driften av allmäntillgängliga anläggningar. Summa är därtill indexreglerad med KPI.

När ersättningen räknades fram så ligger Nacka kommuns kostnad för liknande anläggningar till grund för ersättningen och då ingår det även ersättning för kapitaltjänstkostnader (ränta och avskrivningar). Nacka kommun ger således redan en ersättning till samfälligheten för att kommunens invånare skall kunna nyttja samfällighetens anläggningar.

Samfälligheten består även av parkering, garage och förråd som samfälligheten finansierar via avgifter från de som hyr. Investeringarna i dessa anläggningar återfinns i den låneskuld som samfälligheten har. En kommunal borgen för hela lånebeloppet skulle indirekt innebära att kommunen ger en kommunal borgen för denna typ av verksamhet.

Sammanfattningsvis är stadsledningskontorets förslag till beslut att avslå ansökan om kommunal borgen. Det grundar sig främst på att ansökan inte uppfyller de kriterier som kommunfullmäktige fastställt för att ingå en kommunalborgen, främst att lånet inte kommer att kunna amorteras inom 10 år. Dessutom ger Nacka kommun redan en ersättning till samfälligheten som även innehåller kostnader för räntor och avskrivningar.

I dagsläget finns inga borgensåtagande ingångna av Nacka kommun för samfälligheter. I det fall kommunfullmäktige skulle bevilja en kommunal borgen kan det finnas andra samfälligheter eller bostadsrättsföreningar som skulle kunna inkomma med ansökan om kommunal borgen för gemensamhetsanläggningar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för gäldenärens/låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar. Det har således inte några direkta ekonomiska konsekvenser utan det är först ifall föreningen inte klarar av sina åtagande mot banken som det kan påverka kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut ger inga konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

- Bilaga 1 Ansökan om garantistöd till Järla Sjö Samfällighet för att upprätthålla godkänd standard för allmännyttiga faciliteter, daterad 2023-06-13, inkl bilagor
- Bilaga 2 2022 Årsredovisning Järla Sjö Samfällighetsförening

Victor Kilén  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Jörn Karlsson  
Ekonomi- och finansdirektör  
Stadsledningskontoret