



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-05-22
Kommunstyrelsen
Nykvarns kommun

Fredrik Rönnlycke Westermark
Ekonomichef
08-555 010 10
fredrik.ronnlycke.westermark@nykvarn.se

Tjänsteskrivelse – utökat lån för förvärv av fastighet

Tillbringaren 2

Diarienummer: KS/2024:180

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att Kommunfullmäktige beslutar följande:

1. Godkänna AB Nykvarnsbostäders ansökan om 30 mkr för Tillbringaren 2 genom
 - a) ett utökat koncernlån **eller**,
 - b) ett aktieägartillskott

Sammanfattning

AB Nykvarnsbostäders styrelse beslutade i maj 2023 att godkänna en investering gällande förvärv av Tillbringaren 2 samt avyttring av Nykvarn 10:30, vilket netto gav ett tillskott om 70 lägenheter. Kapitalbehovet uppskattades i samband med förvärvet till 137,4 mkr. Granskningar visar att kapitalbehovet underskattades med 30 mkr och att ytterligare likviditet kommer att krävas under 2024.

Ärendebeskrivning

AB Nykvarnsbostäders (NYBO) styrelse beslutade under våren 2023 att godkänna en investering gällande förvärv av Tillbringaren 2 samt avyttring av Nykvarn 10:30. Enligt ägardirektivet skall bostadsbolaget finansiera minst 10 % av sina projekt vilket hade inneburit ett lån om 167,4 mkr. Kapitalbehovet uppskattades först enligt regeln om 10 % till 167,4 mkr men minskades av okänd anledning med 30 mkr i den slutliga beräkningen till 137,4 mkr. Dotterbolaget hade våren 2023 visst stöd av externa rådgivare för ekonomiska beräkningar samt gjorde en enklare konsekvensanalys och olika likviditetsprognoser. Någon ytterligare kontroll med



stöd av bolagets revisorer eller annan rådgivare gjordes inte av likviditetsberäkningarna.

Nykvarns kommunkoncern AB (NKK) godkände i juni 2023 lån för förvärvet om 137,4 mkr.

NYBO har under hösten 2023 granskat beräkningarna och tagit fram olika scenarier för bolagets likviditet och kassaflöde för 2024. Granskningen visar att bolagets kapitalbehov underskattades i planeringen av förvärvet av Tillbringaren 2. Kostnaderna för förvärvet har inte förändrats, utan det är bolagets kassaflöde som missbedömts. Får bolaget likviditetsbrist så kommer bolaget inte kunna betala leverantörsfakturor, löner, sociala avgifter och skatter under hösten 2024. Ett utökat lån behövs därför till dotterbolaget.

Styrelsen i NKK har den 20 maj föreslagit att aktieägartillskott skulle kunna vara ett alternativ till ett koncerninternt lån och önskat att förvaltningen förtydligar ärendet med detta alternativ.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott är ett tillskott av kapital till ett aktiebolag som lämnas utan att det emitteras några nya aktier. Aktieägartillskottet kan vara antingen ovillkorat eller villkorat. Ett villkorat aktieägartillskott lämnas med någon form av förbehåll om återbetalning. Förbehållen kan se olika ut, men villkoret är vanligtvis att tillskottet ska återbetalas från bolagets fria egna kapital så snart det finns tillräckliga medel till godo.

Normalt sett är ett villkorat aktieägartillskott skattefritt för mottagaren men det finns ett undantag och det är att i praxis har tillskott till företag ägda av kommuner i vissa fall ansetts skattepliktiga. I de fallen har tillskotten getts för att täcka löpande underskott under längre tid. Det är inte fallet i detta ärende, och tanken är att aktieägartillskottet lämnas från NKK, men möjligen finns en viss risk att mottagande bolag skulle behöva beskattas om det även lämnas ett



aktieägartillskott från kommunen till NKK. Detta behöver utredas ytterligare för att säkerställa eventuell skatteplikt.

För bolaget som tagit emot tillskottet spelar det inte någon större roll om ett tillskott är ovillkorat eller villkorat. Det redovisas i bolagets egna kapital och villkoret är i grunden enbart en skattemässig fråga där ett villkorat aktieägartillskott skattemässigt är att anses som en skuld skattemässigt men som eget kapital redovisningsmässigt. Ett ovillkorat tillskott är både skattemässigt och redovisningsmässigt eget kapital. En återbetalning av ett aktieägartillskott måste göras enligt vanliga regler om utdelning. Det får inte beräknas någon ränta på ett aktieägartillskott.

För- och nackdelar med aktieägartillskott:

- + Stärker upp balansräkningen i mottagande bolag
- + Möjliggör den egna finansieringen av investeringar
- Kan enbart återbetalas efter beslut om utdelning
- Ingen ränta får beräknas på beloppet
- Eventuellt en viss skattemässig risk om tillskottet lämnas från kommunen, men det måste utredas vidare

För- och nackdelar med koncernlån:

- + Ränta kan beräknas och betalas löpande
- Ökar upp skulderna och därigenom minskar soliditeten

Bedömning

Kommunstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige om att godkänna ett utökat lån om 30 mkr för investeringen eller genom ett aktieägartillskott.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens likviditet påverkas och en ökning av kommunens lån kommer därför att behövas. Kommunkoncernens lån är per maj 1 500 mkr och både ett lån och ett aktieägartillskott skulle innebära en utökning av lån med 30 mkr, vilket är 2 %



av kommunens låneportfölj. För NYBO innebär lånet att kalkylen för Tillbringaren 2 försämras med ca 1 mkr per år, med anledning av ökade räntekostnader. Utökning av lånet innebär dock att ägardirektivets mått om 10 % egen finansiering uppnås. I övrigt innebär förslaget inga ekonomiska konsekvenser utöver det som framgår av ärendet.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn och unga.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunens ekonomiavdelning i dialog med NYBO och med stöd av extern revisor. Bakgrund om ärendet har delgetts styrelserna i NKK och i NYBO som information vid ett par tillfällen under 2024.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-05-22

Styrelsebeslut från NKK 2024-05-20

Beslutsunderlag AB Nykvarnsbostäder 2024-04-24, utökat lån

Bilaga: prognos kassaflöde NYBO 2024

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Nykvarns kommunkoncern AB

Ekonomikontoret

Revisionen

AB Nykvarnsbostäder



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-05-22
Kommunstyrelsen

Steinunn Asgeirsdottir
Kommundirektör

NYKVARNIS KOMMUN
Besöksadress: Centrumvägen 24 A
Postadress: 155 80 Nykvarn
Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99
www.nykvarn.se



Fredrik Rönnycke Westermark
Tf VD
Telefon 070-856 20 10
fredrik.ronnycke.westermark@nybo.se

2024-04-24

§ 6 Ökad upplåning från koncernbanken för Tillbringaren 2

Genomgång av likviditetsbehov, Tillbringaren 2

Barnkonventionskonsekvenser

Ej relevant i detta ärende

Styrelsen beslutar *att*

Godkänna redovisningen samt ge VD i uppdrag att ansöka om ökad belåning från NKK och koncernbanken gällande Tillbringaren 2

VD till NKK presenterar alternativa finansieringslösningar

VD till NKK presenterar konsekvenser om ökad belåning inte godkänns

Beslutsunderlag

Nykvarnsbostäder likviditet 2024

Alternativa likviditetslösningar

VD-rapport lån för förvärv 1 juni 2023

Godkännande upptagande av lån för genomförande av projekt Tillbringaren 2

Protokoll extra styrelsemöte 2023-05-16

Fredrik Rönnycke Westermark
Tf VD

Beslutet expedieras till

Akten

Nykvarns kommun

Revisor

Prognos – kassaflöde NYBO 2024 (kr)

Kassaflödesanalys	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
Bank	8 393 880	16 225 880	3 130 880	23 030 880	7 351 880	-1 898 120	5 851 880	3 943 880	-5 056 120	-12 029 120
Intäkter	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Nytt lån	20 000 000		30 000 000			20 000 000	14 900 000			
Driftskostnader	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000	-1 850 000
Löner	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000
Räntekostnad	-5 188 000			-5 523 000			-5 858 000			-5 908 000
Investeringar	-1 400 000	-1 000 000	-850 000	-1 500 000	-500 000	-3 500 000	-3 500 000	-2 150 000		
Karaffen etapp 2	-8 130 000	-14 645 000	-11 800 000	-11 206 000	-11 300 000	-11 300 000	-10 000 000	-9 400 000	-9 523 000	-11 206 000
Utgående balans	16 225 880	3 130 880	23 030 880	7 351 880	-1 898 120	5 851 880	3 943 880	-5 056 120	-12 029 120	-26 593 120