



§ 10

Dnr 580/97

Kommunstyrelsen
Lokalförslörjningsnämnden
FastighetsnämndenÅterlösen av skolfastigheterna ur avtalet med SPP/AMFp

+ handling

HANDLING

1997 nr 150.

BESLUT

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunen utnyttjar sin återköpsrätt av kommunens skolfastigheter i enlighet med ett den 22 december 1989 träffat avtal med SPP och AMFp.
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att
 - a) träffa erforderliga avtal med rätt att vidaredelegera till presidiedelegationen
 - b) uppta lån på ca 3 700 mkr för att finansiera återköpet av skolorna.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att justera ramarna för lokal-förslörjningsnämnden och fastighetsnämnden till följd av ökade kapitaltjänstkostnader.
4. Lokalförslörjningsnämnden blir förvaltare av skolfastigheterna.

Utdrag ur protokoll fört vid
sammanträde med Göteborgs
kommunfullmäktige ovanstående dag.
Rätt utdraget betygar

I tjänsten:



Göteborgs stad
KOMMUNFULLMÄKTIGE
Handling **1997 nr 150**

*Återlösen av skolfastigheterna ur avtalet med
SPP/AMFp*

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadskansliets förslag i tjänsteutlåtande den 29 september 1997. Beträffande punkt 2 a har ett tillägg gjorts om vidaredelegation till presidiedelegationen. Kommunstyrelsen lägger fram följande förslag till beslut i kommunfullmäktige:

1. Kommunen utnyttjar sin återköpsrätt av kommunens skolfastigheter i enlighet med ett den 22 december 1989 träffat avtal med SPP och AMFp.
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att
 - a) träffa erforderliga avtal med rätt att vidaredelegera till presidiedelegationen.
 - b) uppta lån på ca 3 700 mkr för att finansiera återköpet av skolorna.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att justera ramarna för lokalförsörjningsnämnden och fastighetsnämnden till följd av ökade kapitaltjänstkostnader.
4. Lokalförsörjningsnämnden blir förvaltare av skolfastigheterna.

Kommunstyrelsen har för egen del lämnat det i tjänsteutlåtandet föreslagna uppdraget till stadskansliet att vidta åtgärder för att åstadkomma en spridning av ränterisken.

Göteborg den 8 oktober 1997
Göteborgs kommunstyrelse

Göran Johansson

Torgny Königson

Stadskansliet

TJÄNSTEUTLÅTANDE 1997-09-29

Återlösen av skolfastigheterna ur avtalet med SPP/AMFp

Sammanfattning

1989 ingick kommunen avtal med Försäkringsbolaget SPP ömsesidigt och Arbetsmarknadsförsäkringar, pensionsförsäkringsaktiebolag - nedan kallat SPP/AMFp om försäljning, uthyrning, upprustning samt återköpsrätt av kommunens skolfastigheter. Avtalet löper på 25 år med ett första återköpstillfälle den 1 januari 1998. Försäljningssumman var 2000 mnkr samt en finansieringsram på 1200 mnkr för upprustningen.

Upprustningen av skolorna är genomförd och det har under senare tid framkommit att SPP/AMFp gärna ser att kommunen utnyttjar sin återköpsrätt. Överlåtelsepriset uppgår till ca 3 700 mnkr.

SPP/AMFp har under hand erbjudit sig att finansiera återköpet av skolorna till samma villkor som i gällande sale-leaseback-avtal. Detta innebär att kommunen erbjuds ett realräntelån baserat på en ränta mellan 4-4,50 procent per år med tillägg för inflationen. Lånekonstruktionen innefattar även en årlig amortering (för närvarande ca 100 mnkr).

Stadskansliet har utvärderat olika finansieringsalternativ och bedömningen är att realräntelånet är marknadsmässigt. Erbjuden option att säga upp avtalet inom ett år, och därefter med tre respektive fyra års mellanrum, medger stor flexibilitet att successivt värdera andra finansieringsalternativ.

Enligt avtalet skall kommunen "för att påkalla utnyttjande av optionen lämna skriftligt besked till SPP/AMFp senast två månader dessförinnan." I detta fall är senaste datum den 31 oktober 1997. Ett beslut härom förutsätter ett beslut i kommunstyrelsen den 1 oktober och i kommunfullmäktige den 9 oktober.

Vidare krävs som framgår nedan beslut när det gäller bl a bemyndiganden till kommunstyrelsen att återköpa, uppta lån, justera ramar.

Presidiedelegationen anser för sin del att kommunen bör utnyttja optionstillfället och återlösa fastigheterna.

Gällande principer för kommunens fastighetshantering anger att det blir fastighetsnämnden som utövar ägarrollen för skolorna. Vad gäller förvaltningen av dem bör gälla att lokalförvaltningsnämnden blir förvaltare intill dess annat beslutas.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunen utnyttjar sin återköpsrätt av kommunens skolfastigheter i enlighet med ett den 22 december 1989 träffat avtal med SPP och AMFp.
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att
 - träffa erforderliga avtal
 - uppta lån på ca 3700 mnkr för att finansiera återköpet av skolorna.

3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att justera ramarna för lokalförsörjningsnämnden och fastighetsnämnden till följd av ökade kapitaltjänstkostnader.
4. Lokalförsörjningsnämnden blir förvaltare av skolfastigheterna.

I kommunstyrelsen:

Stadskansliet får i uppdrag att vidta åtgärder i syfte att åstadkomma en spridning av ränterisken i enlighet med riktlinjerna för kommunstyrelsens medelsförvaltning samt att återrapportera resultatet till styrelsen.

Ärendet

Den 22 december 1989 träffade Göteborgs kommun, SPP och AMFp ett avtal om försäljning, uthyrning, upprustning samt återköpsrätt av kommunens skolfastigheter. Avtalet löper på 25 år med ett första återköpstillfälle den 1 januari 1998. Försäljningssumman var 2000 mnkr samt en finansieringsram på 1200 mnkr för upprustningen.

Upprustningen av skolorna är genomförd och det har under senare tid framkommit att SPP/AMFp gärna ser att kommunen utnyttjar sin återköpsrätt. Man önskar av olika skäl frånträda som ägare.

Stadskansliet

De motiv som SPP/AMFp framför för ett ägarbyte är främst att man inte vill bygga upp en förvaltningsapparat och det upplevs till viss del administrativt omständligt med vissa frågor som utlösen av enstaka mindre skolfastigheter, tillbyggnader, planfrågor, årliga uppgiftssammanställningar etc.

Finansiering

SPP/AMFp har under hand erbjudit Göteborgs kommun att finansiera återköpet av skolorna till samma villkor som i gällande sale-leaseback-avtal. Detta innebär att kommunen erbjuds ett realräntelån baserat på en realränta i intervallet 4-4,50 procent per år med tillägg för inflationen mätt som förändring av konsumentprisindex (KPI) under den senaste tolv månaders-perioden (nov-nov). Lånekonstruktionen innefattar även en årlig amortering (för närvarande ca 100 mnkr).

Lånet kommer i likhet med gällande optionsavtal (bilaga 5 till ramavtalet 1989-12-22) att kunna sägas upp av kommunen fr o m 1 januari år 2002, 2006, 2010 eller senast 1 januari år 2015. Därutöver har SPP/AMFp erbjudit kommunen en ensidig option att säga upp låneavtalet per den 1 januari 1999.

Stadskansliet har utvärderat olika finansieringsalternativ, såväl realräntelån som övriga i marknaden förekommande alternativ. Stadskansliets bedömning är att gällande realräntelån är marknadsmässigt och att optionen att säga upp avtalet inom ett år, och därefter med tre respektive fyra års mellanrum, medger stor flexibilitet att successivt värdera andra finansieringsalternativ.

I sammanhanget skall nämnas att kommunen fr o m februari 1997, genom ett EMTN-program (internationellt låneprogram), har tillgång till marknadens bästa finansieringsmöjligheter. Programmet medger en upplåning av högst 1 000 miljoner USD, motsvarande ca 7500 mnkr. Kommunen har också - i syfte att trygga likviditetsförsörjning om den vanliga lånemarknaden inte skulle fungera tillfredsställande - träffat avtal med en grupp internationella banker om ett lånelöfte på sammanlagt ca 3000 mnkr (Backup-avtal).

Kommunfullmäktige fastställer varje år - i budgeten - ramar för kommunens totala upplåning. En upplåning med 3700 mnkr innebär att gällande bemyndigande för kommunstyrelsen måste utökas med detta belopp för 1997.

Ränterisk

En ökad upplåning med 3700 mnkr innebär nästan en fördubbling av nettolåneskulden (den skuld som belastar skattekollektivet), vilket i sin tur innebär att åtgärder måste vidtas i syfte att uppfylla finanspolicens krav om en rimlig ränterisk.

Den genomsnittliga återstående räntebindningen skall ligga i intervallet 2-4 år. Förfallostrukturen skall vara jämn och högst 25 procent av nettolåneskulden får ha ränteförfall inom den närmaste 12 månadsperioden. Ett alternativ som bör övervägas är att köpa räntetak, som fördelar ränterisken över tiden. Kommunstyrelsen bör uppdra åt stadskansliet att vidta nödvändiga åtgärder och återrapportera resultatet till styrelsen.

Påverkan på kommunens resultat- och balansräkningen

Återköpet av skolorna kommer inte att påverka kommunens resultaträkning i förhållande till gällande plan för perioden 1998-2000, eftersom lånekonstruktionen är oförändrad. Balansomslutningen kommer att öka vilket medför en minskad soliditet. Baserat på 1996 års bokslut minskar koncernens soliditet med ca 0,7 procentenheter. Kommunens kreditvärdighet bedöms inte bli påverkad eftersom sale-leaseback-avtalet av kreditvärderingsinstitutet idag likställs med sedvanlig upplåning.

Justering av ramar för lokalförsörjningsnämnden och fastighetsnämnden

Skolornas bokförda värde på ca 3 700 mnkr innebär att lokalförsörjningsnämnden (LFN) och fastighetsnämnden (FN) kommer att belastas med en årlig kapitaltjänstkostnad på sammanlagt ca 380 mnkr (internränta 7,5% plus avskrivning 3%) som skall betalas in till finansförvaltningen. 1997 beräknas LFN betala ca 290 mnkr i hyra för skolorna till finansförvaltningen. Den ökade kostnaden för LFN/FN bör neutraliseras genom motsvarande uppräkningsramar. Kommunfullmäktige bör uppdra åt kommunstyrelsen att fatta beslut om nödvändiga ramjusteringar.

Göteborgs stadskansli

Roger Bodin

Ragnar Martinsson

Hans Olsson