Stockholms läns landsting

26

Refinansiering av Nya Karolinska Solna

LS 2018-0105

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2018-01-24

LS 2018-0105

Landstingsstyrelsen

Refinansiering av Nya Karolinska Solna

Föredragande landstingsråd: Irene Svenonius

Ärendebeskrivning

I projektavtalet för Nya Karolinska Solna finns möjlighet för en refinansiering av projektbolagets, Swedish Hospital Partners AB (SHP), lån. Det innebär att de finansieringsavtal som SHP har med bankerna omförhandlas i syfte att reducera finansiella kostnader.

Ett komplement i form av en begränsad frivillig engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor tillskapar vidare förutsättningar för ett så positivt resultat som möjligt av den genomförda refinansieringen.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att *att* godkänna en initiering av genomförandet av en refinansiering i enlighet med villkoren i projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB under förutsättning att en refinansieringsvinst uppstår

att godkänna en engångsinbetalning om högst tre miljarder kronor i enlighet med projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB under förutsättning att det sker i samband med refinansiering och att den bidrar positivt till refinansieringsvinsten och landstingets ekonomi

att uppdra till landstingsstyrelsen att godkänna villkor för och tilläggsavtal till projektavtalet med anledning av refinansieringen i enlighet med projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB

Landstingsrådsberedningens motivering

Uppförandet av ett nytt universitetssjukhus i Solna är en av Stockholms läns landsting största och viktigaste investeringar någonsin. Därför är det också av stor vikt att se till att landstinget vid varje givet tillfälle agerar för att inom ramen för projektet få en så god verksamhet och så låga kostnader som möjligt.

En del i detta arbete är att se över vilka lån, investeringar och andra finansiella instrument som är mest gynnsamma för landstingets totala ekonomi.

Enligt det projektavtal som landstingsfullmäktige 2010 valde att teckna med projektbolaget Swedish Hospital Partners AB ska landstinget betala ett årligt vederlag för Nya Karolinska Solna. En del av vederlaget består av finansiella kostnader. En omförhandling av finansieringsavtalet initierades under 2017 i syfte att säkra skattebetalarnas intressen.

När byggfasen för sjukhuset är avslutad är de risker som förknippas med byggnationen borta, såsom riskerna för kostnadsökning och försening. I och med att byggrisken är borta finns bättre förutsättningar för att omförhandla Swedish Hospital Partners AB finansieringsavtal med de kommersiella långivarna för att få bättre lånevillkor och därmed ett reducerat vederlag för landstinget.

En möjlig del i en sådan omförhandling är att genomföra en begränsad engångsinbetalning. Effekten av och storleken av en sådan inbetalning beror på resultatet av förhandlingar kring refinansieringen och kan inte kvantifieras i förväg. En engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor bedöms inte påverka landstingets upplåningsmöjligheter på marknaden negativt.

En absolut förutsättning för att göra en engångsinbetalning är dock att det bidrar positivt till refinansieringsvinsten och landstingets ekonomi i samband med refinansieringen.

Genom engångsinbetalningen som möjliggörs av avtalet från 2010 kan landstinget genom bättre upplåning i ett nytt marknadsläge, med avslutad byggrisk, se till att de totala kostnaderna för investeringen i NKS sänks.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 19 januari 2018

Irene Svenonius

Gustaf Drougge

2018-01-19
LS 2018-0105

Landstingsstyrelsens förvaltning

Landstingsstyrelsen

Refinansiering av Nya Karolinska Solna

Ärendebeskrivning

I projektavtalet för Nya Karolinska Solna finns möjlighet för en refinansiering av projektbolagets, Swedish Hospital Partners AB (SHP), lån. Det innebär att de finansieringsavtal som SHP har med bankerna omförhandlas i syfte att reducera finansiella kostnader.

Ett komplement i form av en begränsad frivillig engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor tillskapar vidare förutsättningar för ett så positivt resultat som möjligt av den genomförda refinansieringen.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 19 januari 2018

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna en initiering av genomförandet av en refinansiering i enlighet med villkoren i projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB under förutsättning att en refinansieringsvinst uppstår

att godkänna en engångsinbetalning om högst tre miljarder kronor i enlighet med projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB under förutsättning att det sker i samband med refinansiering och att den bidrar positivt till refinansieringsvinsten och landstingets ekonomi

att uppdra till landstingsstyrelsen att godkänna villkor för och tilläggsavtal till projektavtalet med anledning av refinansieringen i enlighet med projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Enligt det projektavtal som tecknades 2010 mellan Stockholms läns landsting och projektbolaget Swedish Hospital Partners AB ska landstinget betala ett årligt vederlag för Nya Karolinska Solna. En del av vederlaget består av finansiella kostnader.

När byggfasen är avslutad är de risker som förknippas med byggnationen borta, såsom riskerna för kostnadsökning och försening. I och med att byggrisken är borta finns förutsättningar för att omförhandla Swedish Hospital Partners AB finansieringsavtal med de kommersiella långivarna för att få bättre lånevillkor och därmed ett reducerat vederlag för landstinget.

I ärendet föreslås att fullmäktige beslutar att godkänna en refinansiering samt en engångsinbetalning om högst tre miljarder kronor och därutöver uppdrar till landstingsstyrelsen att, i ett kommande ärende, godkänna förslag till villkor för och tilläggsavtal till projektavtalet med anledning av refinansiering under förutsättning att refinansieringsvinst uppstår. Ett förslag på refinansiering med angiven refinansieringsvinst och engångsinbetalning bereds för landstingsstyrelsens godkännande.

Bakgrund
Landstingsfullmäktige beslutade i juni 2010 (LS 1003–0255) att ingå ett projektavtal om offentlig privat samverkan, OPS, med projektbolaget Swedish Hospital Partners AB, som därigenom fick i uppdrag att uppföra och driva sjukhusanläggningen Nya Karolinska Solna.

Swedish Hospital Partners AB har enligt projektavtalet ansvar gentemot landstinget för att säkerställa de finansiella resurser som krävs för att bygga sjukhuset i form av lånat kapital, samt svara för fastighetens underhåll och drift under avtalstiden fram till och med 2040. Swedish Hospital Partners AB:s finansiering av byggnationen av sjukhuset sker genom lån som tagits upp hos kommersiella och institutionella långivare samt genom riskkapital i form av aktiekapital och lån från bolagets ägare.

Enligt projektavtalet betalar landstinget cirka 50 procent av byggnationen i form av resultatbaserade betalningar under byggtiden i takt med att delar,

faser, av sjukhuset färdigställs. I takt med att en byggfas är färdigställd och slutbesiktigad betalar landstinget därutöver ett årligt fastställt vederlag till Swedish Hospital Partners AB under avtalstiden fram till år 2040. Vederlaget täcker kostnaderna för avskrivningar på fastigheten, finansiering, underhåll, drift och service av sjukhuset.

Överväganden
På uppdrag av landstingsstyrelsen driver landstingsdirektören ett projekt för ett effektivare landsting, där målet är att frigöra resurser till landstingets kärnverksamheter såsom vård och kollektivtrafik. Som ett led i detta arbete har även kostnader för Nya Karolinska Solna granskats utifrån den möjlighet som det av fullmäktige beslutade projektavtalet ger till att omförhandla Swedish Hospital Partners AB:s finansieringsavtal med de kommersiella långivarna för att få bättre lånevillkor och därmed ett reducerat vederlag för landstinget att erlägga till Swedish Hospital Partners AB. Ett arbete med att förbereda en refinansiering i enlighet med villkoren i projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB har påbörjats.

Färdigställandet av byggnationen innebär att riskbilden för projektet förändras. Risken för att bygget fördyras eller fördröjs försvinner. Denna risk har burits av projektbolaget och har räknats in i vederlagets storlek i den finansiella modellen. Färdigställandet av byggnationen bedöms därför nu kunna påverka finansieringsvillkoren för projektbolagets finansiering positivt. Detta innebär att förutsättningar finns för att omförhandla lånen och att kreditgivarna, nya såväl som gamla, kan vara beredda att reducera sin kreditmarginal.

Tidpunkten för refinansiering är vald utifrån den förändrade och minskade risken för projektet i och med byggnationsfasens avslutande samt det rådande gynnsamma marknadsläget med låga marknadsräntor och god tillgång till kapital.

I enlighet med projektavtalet har landstinget rätt att erlägga engångs-inbetalningar om vi bedömer det som gynnsamt för landstinget. I samband med en refinansiering kan det finnas positiva effekter av att göra en kompletterande begränsad frivillig engångsinbetalning. Detta för att tillskapa bästa möjliga förutsättningar för finansiering och stödja refinansieringen genom att minska bankernas risk och därmed uppnå en ytterligare reducerad kreditmarginal, vilket sänker landstingets kostnader.

I förlängningen medför det alltså en minskning av landstingets vederlag till Swedish Hospital Partners AB.

Effekten av och storleken på en begränsad engångsinbetalning beror på resultatet av förhandlingar kring refinansieringen och kan inte kvantifieras i förväg. En engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor bedöms inte påverka landstingets upplåningsmöjligheter på marknaden negativt.

En absolut förutsättning för att göra en engångsinbetalning är dock att det bidrar positivt till refinansieringsvinsten och landstingets ekonomi i samband med refinansieringen.

Refinansieringsvinst
Storleken på landstingets vinst till följd av en refinansiering beror på ett antal olika faktorer som till exempel riskvärdering, marknads-förutsättningar och frivilliga engångsinbetalningar. Dessa faktorer kommer att vara föremål för förhandling under refinansieringsprocessen. Det är därför inte möjligt att i förväg mer specifikt beräkna refinansieringsvinsten eller effekten av eventuell engångsinbetalning.

Landstinget får del av refinansieringsvinsten genom en sänkning av vederlaget under avtalstiden. Enligt projektavtalet sker det en fördelning av refinansieringsvinsten mellan landstinget och Swedish Hospital Partners AB på så sätt att vinst upp till 15 miljoner kronor delas lika mellan parterna, av vinster därutöver, upp till 40 miljoner kronor, erhåller landstinget 70 procent och av vinster över 40 miljoner kronor tillfaller 90 procent landstinget.

För att optimera vinsten av en refinansiering är det angeläget att dra nytta av bland annat förutsättningarna på marknaden och kunna fatta beslut utan allt för stor tidsutdräkt, därför föreslås att landstingsfullmäktige uppdrar till landstingsstyrelsen att godkänna förslag till villkor för och tilläggsavtal med anledning av refinansiering enligt projektavtalet under förutsättning att refinansieringsvinst uppstår. En engångsinbetalning syftar till att stödja och komplettera refinansieringsprocessen för att tillskapa bästa möjliga förutsättningar för refinansieringen.

Ett förslag på refinansiering med angiven refinansieringsvinst och engångsinbetalning bereds av förvaltningen i samarbete med AB Stockholms läns landstings Internfinans för landstingsstyrelsens godkännande.

Riskanalys
En risk är att kostnaderna för refinansieringen överstiger refinansieringsvinsten. Om refinansieringsprocessen inte leder till en refinansieringsvinst avslutas refinansieringsprocessen och landstingets del av kostnaderna beräknas uppgå till högst 16 miljoner kronor i form av ersättning för finansiell och juridisk rådgivning.

Ytterligare en risk att beakta är en begränsad engångsinbetalnings påverkan på landstingets övriga upplåningsbehov. En engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor bedöms inte påverka landstingets upplåningsmöjligheter på marknaden negativt.

Ekonomiska konsekvenser
En refinansiering genomförs endast om den innebär positiva ekonomiska konsekvenser för landstinget. Landstinget får del av vinsten i form av lägre årliga vederlag till Swedish Hospital Partners AB. I det kommande ärendet till landstingsstyrelsen för godkännande av villkor för och tilläggsavtal till projektavtalet kommer en fördjupad ekonomisk analys att presenteras.

En engångsinbetalning på högst tre miljarder kronor hanteras inom ramen för den ordinarie finansförvaltningen och ryms inom ramen för fastställd budget.

Malin Frenning
Landstingsdirektör

Gunnel Forsberg
Verkställande direktör Locum

Hans-Erik Malmros
Utvecklingsdirektör

Beslutsexpediering:
Akt
LSF Analys och Utveckling, AB Stockholms läns landstings Internfinans

Godkänd av Malin Frenning, 2018-01-19