

Bildande av Lovisa Servicefastigheter Ab och Lovisa Servicebostäder Ab samt fortsatt beredning av bolagiseringen av fastigheter för social-, hälso- och räddningstjänster

STST 06.10.2025
381/02.07.00/2025

Beredning

Stadsdirektör Tomas Björkroth
Localchef Kenneth Albrecht
Ekonomidirektör Fredrik Böhme
Advokat Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy

Bakgrund

Stadsstyrelsen i Lovisa stad beslutade 7.4.2025 (§ 125) om beredningen av en bolagisering av de fastigheter för social-, hälso- och räddningstjänster som är i Lovisa stads ägo. Stadsstyrelsen informerades 30.6.2025 om beredningsläget i ärendet och de preciserade riktlinjer och den preciserade målsatta tidtabell som hade utarbetats fram till den tidpunkten. Tidsplanen har uppdaterats och finns som bilaga 1 till denna föredragning.

Det föreslås och är motiverat att genomföra beslutsfattandet om bolagiseringen i två skeden på följande sätt:

- Först bildas bolagen, så att deras nödvändiga förvaltning kan byggas upp och den operativa verksamheten sätts i gång och så att bolagen kan verka i enlighet med sitt syfte från och med 2026.
- Senare på hösten 2025, när ett bindande förhandlingsresultat uppnåtts med Östra Nylands välfärdsområde om uthyrningen av fastigheter för social-, räddnings- och hälso-tjänster, kommer beslut att fattas om placeringen av fastigheterna (apport) och/eller andra överlåtelser till de bildade bolagen, överföringen av de hyresavtal som gäller fastigheterna till bolagen eller ingående av nya hyresavtal på bolagens vägnar samt eventuella andra tekniska ärenden gällande arrangemangen med fastigheterna och de avtal som gäller dem samt deras överförbarhet.

Överföringen av fastigheter till bolagen och ingående av hyresavtal, det vill säga inledande av bolagens operativa verksamhet och affärsverksamhet, förutsätter en ekonomisk modellering av bolagen samt ett godtagbart förhandlingsresultat om hyresavtalen. Av dessa skäl fattas beslut om överföringen av fastigheterna först efter att bolagen bildats.

Stadsfullmäktige har behörighet att bilda bolag (7 och 126 § i kommunallagen).

Bolagsstruktur

De fastigheter som hyrs ut till välfärdsområdet kommer sannolikt att bestå av både så kallade fritt finansierade fastigheter och en fastighet, servicehuset i Gråberg, som byggts med hjälp av statsunderstödd finansiering (tidigare så kallad ARA-finansiering). Gråberg omfattas av begränsningar som beror på finansieringen och som baserar sig på lag, bland annat i fråga om användningen av fastigheten och bestämmandet av den hyra som tas ut för den. Det är därför motiverat att bolagisera dessa fastigheter som staden äger till två bolag så att de så kallade fritt

finansierade fastigheterna placeras i det ena bolaget och servicehuset i Gråberg, som omfattas av begränsningar fram till 2058, i det andra bolaget. Som bolagsnamn föreslås Lovisa Servicefastigheter Ab och Lovisa Servicebostäder Ab.

Objekten kunde placeras i ett enda bolag, men det bedöms att en placering av objekten i två bolag underlättar förvaltningen av de fritt finansierade bolagen och den ekonomiska redovisningen samt torde möjliggöra en mer flexibel utveckling eller vidareöverlåtelse av fastigheterna, om så önskas eller beslutas. Modellen med två fastigheter är också konsekvent i relation till den bolagsstruktur som valts för koncernen Lovisa Bostäder Ab.

Det simplaste alternativet i denna situation är att bilda bägge fastigheterna direkt under stadsmoderbolaget. En placering av Gråbergfastigheten eller de fritt finansierade fastigheterna i stadens existerande fastighetskoncern som nya dotterbolag under Lovisa Bostäder Ab eller under Lovisa Hem Ab skulle till exempel kräva en kedjad, dubbel apportplacering via Lovisa Bostäder Ab. Med tanke på den överlåtelseskatt som i så fall skulle behöva betalas är alternativet inte motiverat.

Utkast till avtal om bolagsbildning och bolagsordningar för bolagen finns som bilaga 2–5.

Bolagens förvaltning och operativa ledning

Inledande av bolagens verksamhet och förberedningen av själva överföringen av fastigheterna och hyresavtalen förutsätter att bolagen har en funktionsduglig styrelse. I bolagens inledningsskede kommer styrelsens roll också till viss del att vara operativ, eftersom bolagen ännu inte har någon operativ ledning eller annan personal. Eftersom hyresavtalsförhandlingarna om fastigheterna fortfarande pågår och omfattningen av bolagens verksamhet fortfarande är osäker föreslås det i detta skede att bolagens styrelser ska bestå av tre ledamöter och att dessa ledamöter utses bland stadens tjänsteförrättande personal. Det föreslås att Fredrik Böhme, Kenneth Albrecht och Jarmo Metsävainio utses till styrelsen för Lovisa Servicebostäder Ab, och av dessa Böhme till ordförande och Albrecht till vice ordförande. Likaså föreslås att Fredrik Böhme, Kenneth Albrecht och Jarmo Metsävainio utses till styrelsen för Lovisa Servicefastigheter Ab, och av dessa Böhme till ordförande och Albrecht till vice ordförande.

Det föreslås att styrelseledamöternas och -ordförandenas arvoden fastställs i enlighet med arvodeskategori A för Lovisakoncernens dotterbolag (koncernsektionens beslut om arvodesnivåerna 12.10.2023 § 17). Arvodeskategorin är densamma som för Lovisa Bostäder Ab och Lovisa Hem Ab.

Det är motiverat att återkomma närmare till frågan om att utse en operativ ledning för bolagen och om övrig organisering av bolagens verksamhet i det skede när det står klart om fastigheterna ska placeras i bolag och hurdana hyresavtal som har ingåtts för fastigheterna. Detta kommer att utgöra normalt styrelsearbete i bolagen. Det konstateras dock redan i detta skede att personalen vid stadsmoderbolaget är beredd att utföra åtgärder för att etablera bolagen och sätta i gång den operativa verksamheten på tillbörligt och behövligt sätt, och därtill har staden fört diskussioner med ledningen för Lovisa Bostäder Ab ledning om ett eventuellt samarbete mellan bolagen.

Till revisorssammanslutning för bolagen föreslås KPMG Oy Ab.

Finansiering för bolagens etableringsskede

I stadens budget för 2025 har inga särskilda medel anvisats för bildandet eller startandet av bolagen. Bolagen kommer inte att ha några inkomster förrän de har verksamhet, det vill säga får inkomster från uthyrningen av fastigheterna. De hyresintäkter som fås för fastigheterna tillhör staden tills bolagen har ingått hyresavtal om fastigheterna.

Bolagen kommer uppskattningsvis att ha utgifter på sammanlagt 50 000 euro i form av nödvändiga administrativa kostnader i etableringsskedet. Det föreslås att denna finansiering för bolagens etableringsskede ska täckas med hyresintäkterna 2025 för fastigheterna i fråga.

Hyresavtalsförhandlingarnas framskridande och tidtabell för beslut om apport

Hyresavtalsförhandlingarna mellan staden och välfärdsområdet pågår fortfarande. Välfärdsområdet håller på att genomgå ett utvärderingsförfarande, vilket kan ha en inverkan på tidtabellen för hur förhandlingarna framskrider. Välfärdsområdet har ännu inte fattat ett bindande servicenätverksbeslut gällande alla fastigheter som staden äger och som eventuellt ska överföras.

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att Lovisa stad

1) bildar bolagen Lovisa Servicefastigheter Ab och Lovisa Servicebostäder Ab i enlighet med de avtal om bolagsbildning som finns som bilaga 2 och 3 samt godkänner villkoren i dem

2) godkänner bolagsordningarna för bolagen, vilka finns som bilaga 4 och 5

3) utser Fredrik Böhme, Kenneth Albrecht och Jarmo Metsävainio till bolagens styrelser på det sätt som framgår av bolagsbildningsavtalen

4) befullmäktigar stadsdirektören att underteckna avtalen om bildning av bolagen, vilka finns som bilaga 2 och 3

5) beslutar att finansiera bolagen för att komma igång med verksamheten med 50 000 och befullmäktigar stadsdirektören att besluta om finansieringsform samt att underteckna nödvändiga dokument.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut