

Bolagisering av Lovisa stads fastigheter för social-, hälso- och räddningstjänster

STST 26.01.2026 § 22

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen
Advokat Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy
Stadsdirektör Tomas Björkroth

Bakgrund

Enligt den lagstiftning som gäller välfärdsområdena måste staden bolagisera de fastigheter för social-, hälso- och räddningstjänster som staden hyr ut till välfärdsområdet. Därför beslutade stadsstyrelsen i Lovisa stad 7.4.2025 (§ 124) om att en bolagisering av de fastigheter för social-, hälso- och räddningstjänster som är i Lovisa stads ägo ska beredas och vidare beslutade stadsfullmäktige 15.10.2025 (§ 153) om att två bolag, Lovisa Servicebostäder Ab och Lovisa Servicefastigheter Ab, ska bildas.

Inledning av bolagens verksamhet och hyresavtalsförhandlingarna med Östra Nylands välfärdsområde

Lovisa Servicebostäder Ab och Lovisa Servicefastigheter Ab registrerades i december 2025, efter vilket verksamhet för att förbereda ägande, besittning och uthyrning av fastigheterna för social-, hälso- och räddningstjänster har inletts. Bolagen och Östra Nylands välfärdsområde uppnådde i december 2025 ett förhandlingsresultat gällande nya hyresavtal för de fastigheter och lokaler som hyrs ut till välfärdsområdet. Ingående av de faktiska hyresavtalen kräver dock ännu ett beslut från välfärdsområdesstyrelsen samt ett beslut från bolagsstyrelserna om att hyresavtalen ska ingås.

Som bilaga finns Lovisa Servicebostäder Ab:s och Lovisa Servicefastigheter Ab:s förbindelse om att de är beredda att ingå hyresavtal med välfärdsområdet enligt det uppnådda förhandlingsresultatet, om den ifrågavarande fastighetsegendomen övergår i deras besittning från staden. Välfärdsområdet har meddelat att hyresavtalen kommer att behandlas av välfärdsområdesstyrelsen 29.1.2026. När välfärdsområdet godkänner hyresavtalen och den fastighetsegendom som är föremål för avtalen och som fortfarande är i stadens ägo har överförts till bolagen enligt vad som beskrivs nedan, kan bolagen och välfärdsområdet underteckna hyresavtalen och de träder i kraft.

Hyresperioden enligt de hyresavtal som förhandlats fram börjar när hyresavtalen träder i kraft. Hyresavtalen gäller tills vidare, med en uppsägningstid på 12 månader, med undantag för hyresavtalet för Rosenkulla, som har en uppsägningstid på 6 månader. Bestämningen av hyresperioden för hyresavtalen har påverkats av välfärdsområdets ställning i utvärderingsförfarandet.

Den årshyra som förhandlats fram för varje fastighet är följande:

Objekt	Årshyra
Huvudhälsostationen	1 308 536

Servicehuset Rosenkulla	109 634
Servicehuset Lyckan/Onnela	447 719
Taasiagården	437 834
Brandstationen i Liljendal	21 777
Brandstationen i Strömfors kyrkby	40 108
Gammelby station för prehospital akutsjukvård	43 272
Isnäs branddepå	32 413
Sammanlagt	2 403 517
Gråberg (ARA)	510 080
Sammanlagt	510 080

Övriga hyresavtalsvillkor än de objektspecifika villkoren som gäller köpesumman och uppgifterna om de objekt som överläts framgår av kompletterande mötesmaterial nr 1 som innehåller utkastet till hyresavtalen enligt förhandlingsresultatet jämte standardvillkor.

Det är nu aktuellt för staden att överföra fastighetsegendom som den äger till bolagen, något som staden måste göra på grund av sin bolagiseringsskyldighet.

Placering av fastigheter i bolag som apport mot aktier

Bolagiseringsalternativ

I enlighet med det tidigare beslutet skulle fastigheterna och övriga områden och hyresrätter som överläts överföras till bolagen som så kallade apportplaceringar enligt aktiebolagslagen, där staden i gengäld får aktier i bolagen. För tydlighetens skull beskrivs i detta avsnitt de viktigaste dragen i både apport- och köpalternativet. Båda alternativen skulle å ena sidan vara möjliga, och å andra sidan finns det osäkerhet i prognosen för båda alternativen, framför allt på grund av osäkerheten kring välfärdsområdets verksamhet och det allmänna läget på fastighetsmarknaden.

Apportplacering. Apportplacering innebär i detta fall att fastighetsegendom överläts till bolagen i utbyte mot att staden ges aktier i bolagen (aktieemission). Bolagen skulle alltså få fastighetsegendom och staden aktier i bolagen. Vid en apportöverlåtelse är det möjligt att bokföra hela den egendom som ska placeras i det övertagande bolagets fond för inbetalt fritt eget kapital (s.k. SVOP-fond). Det är mer flexibelt att återbetala investerat kapital till ägaren genom SVOP-fonden än via aktiekapital.

Beskattnings- och intäktsföring till ägaren vid apportöverlåtelse. Apportöverlåtelser ska genomföras utgående från fastigheternas balansvärde i enlighet med undantagsbestämmelsen 43 a § i lagen om överlåtelseskatt, vilken gäller välfärdsområdesreformen. Då betalar bolagen ingen överlåtelseskatt för överlåtelserna (överlåtelseskatten för fastighetsegendom uppgår till 3 % av värdet på den egendom som överläts), förutsatt att de övriga förutsättningarna för skattefrihet som nämns i bestämmelsen uppfylls. Apportalternativet innebär alltså att bolagen kan spara beloppet av överlåtelseskatten, vilket i de övriga överlåtelsealternativen totalt skulle uppgå till cirka 460 000 euro.

Samfundsskatt ska bolagen betala enligt normal praxis för sitt beskattningsbara resultat i bokföringen. Bolagens bokföringsmässiga

avskrivningsunderlag, som har en inverkan på hur mycket bolaget beskattas för sitt resultat, skulle bildas utifrån balansvärdet på den egendom som överförs.

Bolagen skulle enligt de ramvillkor som anges i aktiebolagslagen få betala dividend till sin ägare ur bolagets vinstutdelningsbara medel samt återbetala kapital ur SVOP-fonden.

Beskattnings- och finansiering av köpeskillingen i köpalternativet. Ett alternativ till apportplaceringen skulle förenklat vara att överlåta fastighetsegendomen genom ett köp. Om utomstående finansiering inte fås eller om bolaget inte vill ta emot sådan finansiering, skulle köpet genomföras så att köpeskillingen blir bolagens skuld till staden och bolaget eller bolagen betalar till staden låneamorteringar och ränta på de hyresinkomster för fastigheterna som bolaget eller bolagen får. I detta köpalternativ

- bör objekten med stöd av 130 § i kommunallagen säljas till gängse pris och lånevillkoren och räntan bör vara marknadsmässiga (ett undantag är att det gängse värdet av servicehuset Gråberg, som omfattas av ARA-begränsningar, dessutom är bundet till ramvillkoren för ARA-regleringen)
- skulle bolagen inte vara berättigade till skattefrihet enligt § 43 a i lagen om överlåtelseskatt och bolagen skulle få betala överlåtelseskatt till ett belopp av cirka 460 000 euro 2026
- skulle bolagens avskrivningsunderlag bestå av det gängse värdet på den överförda egendomen, vilket för sin del skulle minska bolagens bokföringsmässiga resultat och därmed beloppet av den samfundsskatt som bolagen ska betala
- skulle bolaget kunna intäktsföra räntor och amorteringar på lån som betalas till staden.

Bolagen skulle dessutom enligt de ramvillkor som anges i aktiebolagslagen få betala dividend till sin ägare ur bolagets vinstutdelningsbara medel samt återbetala kapital ur SVOP-fonden.

Jämförelse. Balansvärdet på den egendom som överförs (totalt cirka 12 200 000 euro) är lägre än fastigheternas gängse värde (totalt enligt stadens uppskattning cirka 15 300 000 euro). I fastighetsegendomsaffären skulle bolagens avskrivningsunderlag enligt uppskattning således vara cirka 3,1 miljoner euro högre. Med beaktande av de ordinarie avskrivningarna på avskrivningsgrunden (4 %) och rätten att dra av räntebetalningar för köpeskillingslånet från bolagets resultat, skulle bolaget uppnå en fördel som baserar sig på beloppet av den samfundsskatt som ska betalas i köpalternativet jämfört med en situation där tillgångarna hade överförts till sitt balansvärde på samma sätt som vid en apportplacering, medan staden däremot skulle få en fördel som motsvarar ränteintäktsföringen. I stället för skatteförvaltningen kunde intäkterna alltså styras till stadskoncernens moderbolag. Detta skulle dock förutsätta att bolaget har intäkter (och täckning) som man kan göra avdrag från i bokföringen.

Anskaffningsutgift och inkomstskatt vid överlåtelse av fastigheter. Det är möjligt att det vore motiverat för bolagen och stadsägaren att i något skede sälja någon egendom som tillhör bolaget, även om en sådan situation är mer osannolik än uthyrning av egendomen antingen till välfärdsområdet eller någon annan aktör, eller till staden själv. Om egendom trots allt skulle säljas behöver man med tanke på beskattningen beakta att det bolagiseringsval som nu görs bestämmer den bokföringsmässiga

anskaffningsutgiften för fastighetsegendomen (lägre i apport, högre i köp). Den bokföringsmässiga anskaffningsutgiften bestämmer beloppet av eventuell inkomstskatt på köpeskillingen som bolaget ska betala. Ju lägre anskaffningsutgiften är i förhållande till den faktiska köpesumman, desto högre är den skatt som betalas på köpesumman. Denna aspekt är dock av begränsad betydelse, eftersom man bedömer att det är osannolikt att bolagets egendom kommer att säljas i någon betydande omfattning inom den närmaste framtiden.

Mot varandra står ur skattesynpunkt alltså, förenklat uttryckt, en befrielse från överlåtelseskatt och det belopp av samfundsskatt som kommer att behöva betalas/intäktsföringen till denna del som räntor på lån till staden.

Vidare finns det skillnader i alternativen mellan de förmodade konsekvenserna för bolagens ekonomiska bärkraft och den uppskattade möjligheten att inom ett visst tidsspänn genomföra intäktsföring till staden (pengar) från bolaget. Dessa faktorer påverkas förutom av valet av själva placeringen av egendomen också av bolagens egentliga verksamhet, det vill säga inflytandet av inkomster, storleken på kostnader och annan tillåten skatteplanering genom vilken bolagets beskattningsbara inkomst samt bolagets eventuella intäktsföring till stadsägaren kan regleras. På det konkretaste planet handlar det om på vilka villkor uthyrningen av fastigheterna fortsätter, vad underhållet och eventuella reparationer av fastigheterna kostar under åren och vilka intäktsföringsmål ägaren har. Det bör dessutom beaktas att metoderna för planering av ekonomin och beskattningen i fråga om Lovisa Servicebostäder Ab delvis är mer begränsade än i fråga om icke ARA-reglerade objekt.

Med tanke på bolagens kassaflöde är den centrala skillnaden mellan alternativen att överlåtelseskatten ska betalas inom två månader från det att överlåtelsen genomfördes och samfundsskatten årligen när beskattningen har fastställts och i praktiken genom förskottsbeskattning.

Andra aspekter som ligger till grund för bolagiseringsvalet är åtminstone huruvida staden vill finansiera sitt eget bolag med lån i så stor utsträckning som köpalternativet i detta fall förutsätter och vad som med tanke på försiktighetsprincipen är motiverat för staden i en situation där det i viss mån finns osäkert kring fortsättningen för och omfattningen av hyresavtalen och hur fastighetsegendomens värde kommer att utvecklas.

Sammanfattning. Med beaktande av att välfärdsområdet för närvarande inte har förbundit sig till långfristiga hyresavtal och fastighetsmarknaden är osäker i regionen, är köpalternativet åtminstone formellt sett mer riskfyllt för bolagen i det fall att hyresavtalen inte fortsätter på det förmodade och önskade sättet, eftersom bolagets inkomstbildning och därmed förmåga att betala lån och räntor är osäker med tanke på lånebeloppet. Vid apportplaceringar omfattar bolagets centrala betalningsskyldigheter kostnaderna för underhåll och skötsel av fastigheterna, vilka sannolikt i huvudsak kan skötas med hyresinkomster även i det fall att en del av fastigheterna inte hyrs ut.

När den egendom som ska placeras värderas till sitt balansvärde på det sätt som beskrivs ovan, orsakar en apportplacering ur stadens synvinkel inget bokföringsmässigt eller skattemässigt resultat.

Som helhet och med beaktande av bolagens kassaflöde och osäkerheten i uthyrningsverksamheten är en apportplacering ett motiverat bolagiseringsalternativ.

Apportförfarande

För att en apportplacering ska kunna göras förutsätts att bolaget fattar beslut om aktieemission och att staden beslutar teckna aktierna med fastighetsegendom i enlighet med emissionsvillkoren.

Aktieemissionsbesluten i bolagen förutsätter däremot att staden ger bolagen en koncernanvisning om hur emissionen ska genomföras.

Aktieemission i Lovisa Servicefastigheter Ab och fastighetsegendom som placeras i bolaget

Avsikten är att överföra den fastighetsegendom som inte omfattas av så kallade ARA-begränsningar till Lovisa Servicefastigheter Ab. Denna består av:

Objekt	Balansvärde, €	Fastighetsbeteckning eller hyresrätt	Byggnadsbeteckning (PBB)	m ² -vy	Markareal, m ²
Servicehuset Rosenkulla	355 807,75	Hyresrätt som ska inrättas och hänförs till fastighet 434-424-5-10 och 434-424-1-84	1000158004	572,0	3 121
Taasiagården	1 290 292,50	Outbrutna områden som ska bildas och hänförs till fastighet 434-484-14-56 och 434-484-9-304	102612727Y	2 354,0	19 245
Huvudhälso-station och servicebyggnad	3 590 860,79	Outbrutet område som ska bildas och hänförs till fastighet 434-2-221-1	102947514J och 102947515K	7 795,0	7 766
Servicehuset Lyckan och dess tillbyggnad	3 490 190,12	Fastighet 434-471-2-36 och outbrutet område som ska bildas och som placeras på fastighet 434-471-2-18	102386669S och 103754761S	2 132	16 959
Brandstation (Liljendal) inkl. bostad	45 669	Hyresrätt som hänförs till fastighet 434-424-25-8	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Arrenderätt som hänförs till fastighet 434-464-2-2 och byggnad som överläts separat	102328821P	243,0	ingen mark överläts (arrenderas av utomstående)
Gammelby station för prehospital akutsjukvård	414 181	Outbrutet område på fastighet 434-434-2-15	103731603R	167,0	11 140
Brandstationen i Strömfors kyrkby	29 546,40	Fastighet 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

När det gäller Rosenkulla, brandstationen i Liljendal och Isnäs branddepå rör det sig således inte om hela fastigheter med tillhörande byggnader, utan om byggnader och arrenderätter enligt följande:

- 50 års arrenderätt för Rosenkulla; arrenderätten omfattar mark jämte byggnader
- 50 års arrenderätt för brandstationen i Liljendal; arrenderätten omfattar mark jämte byggnader
- i fråga om Isnäs branddepå ägande av byggnaden. I fråga om denna fastighet har dessutom överenskommit att Lovisa Servicefastigheter

Ab och den utomstående arrendegivaren ingår ett nytt arrendeavtal för markområdet när byggnaden överförs till bolaget. Marken är för närvarande utarrenderad till staden.

De outbrutna områdena på fastigheterna är inte ännu självständiga fastighetsregisterenheter, utan bolaget ska ansöka om fastighetsrättsligt bildande av outbrutet område eller tomt efter överlåtelsen. I fråga om de objekt som ska överlåtas har dock säkerställts att markområdena är inskrivningsbara och lämpliga för tomtbildning.

Lovisa Servicebostäder Ab

Avsikten är att överföra den fastighetsegendom som inte omfattas av så kallade ARA-begränsningar till Lovisa Servicebostäder Ab. Denna omfattar följande objekt:

Objekt	Balansvärde, €	Fastighetsbeteckning eller hyresrätt	Byggnadsbeteckning (PBB)	m ² -vy	markareal, m ²
Gråberg	2 997 775,00	Fastighet 434-8-807-1	103671558T och 103677357V	3 079	25 442

På grund räntestödslagstiftningen ska det räntestödslån som hänför sig till den fastighetsegendom som ska överföras också överföras tillsammans med fastighetsegendomen. Staden har ett dylikt lån på cirka 3 150 00 euro kvar från Östra Nylands Andelsbank för byggandet av Gråberg (lånenummer FI36 5358 0686 5131 17). Förhandlingar om överföringen av lånet pågår. Överföringen av lånet kan ur Centralen för statligt stött bostadsbyggandes eller långgivarens perspektiv förutsätta nya säkerhetsarrangemang, eftersom staden inte haft någon skyldighet att ställa säkerhet för lånet. Utgångspunkten torde då i första hand vara normal fastighetpanträtt, det vill säga rätt för långgivaren att få inteckning i fastigheten som säkerhet för sin fordran. Gråbergfastigheten är fri från andra inteckningar, och det torde i princip inte finnas några hinder för att ställa en dylik säkerhet.

Bland annat på grund av det tidigare nämnda lånet och på basis av lagstiftningen omfattas Gråbergfastigheten av rådighetsbegränsning, och det behövs tillstånd från Centralen för statligt stött bostadsbyggande för att överföra fastigheten på den nya ägaren. I detta skede har det inte identifierats något hinder för att få tillståndet, och i praktiken är det till och med nödvändigt för staden att få tillstånd för att kunna fullgöra sin bolagiseringsskyldighet.

Den egendom som överförs till bolaget, det vill säga Gråbergfastigheten, skulle ha ett balansvärde som är aningen lägre än den skuld som överförs på den. Detta är aningen problematiskt på grund av bolagets kapitalstruktur, eftersom bolagets eget kapital i det fallet skulle vara negativt redan då bolagets verksamhet inleds. Denna situation bör i första hand åtgärdas eller förebyggas genom kapitalisering av bolaget. Det antas emellertid att bolagets kapitalstruktur kommer att bli positiv rätt fort efter att hyresperioden inletts, då bolaget börjar få in hyresinkomster.

Eftersom överlåtelsen av Gråberg är förenad med ovannämnda samtycke och medverkan från tredje parter innan den faktiska överlåtelsen kan göras, föreslås det att den apportplacering som gäller Gråberg görs villkorlig så att ovannämnda omständigheter har utretts och bolagets kapitalstruktur kan lösas antingen som en del av villkoren för själva aktieemissionen eller annars genom ett separat beslut av stadsstyrelsen,

om kapitalisering anses vara nödvändig. Det är motiverat att ett beslut om eventuell kapitalisering ska fattas av stadsstyrelsen.

Apportplaceringarnas ekonomiska inverkan på staden och bolagen

Värdering av fastighetsobjekten i apportplaceringen

Den egendom som nu föreslås bli placerad genom apportplacering värderas på det sätt som beskrivs ovan i enlighet med § 43 a i lagen om överlåtelseskatt till sitt balansvärde, närmare bestämt till egendomens bokföringsvärde vid den senast avslutade räkenskapsperioden som föregick apporten. Nu är det alltså fråga om värdet enligt bokslutet för räkenskapsperioden 2025. Staden har inte fastställt bokslutet för räkenskapsperioden 2025. Därför uppskattas här att det sammanlagda bokföringsvärdet av den fastighetsegendom som är föremål för apportplacering i stadens balansräkning uppgår till ett belopp som motsvarar balansvärdena enligt bokslutet för 2024, minskat med ordinarie avskrivningar. För den egendom som kommer att placeras i Lovisa Servicefastigheter Ab skulle balansvärdet sålunda uppgå till 9 222 781,56 euro och för den egendom som kommer att placeras i Lovisa Servicebostäder Ab till 2 997 775,00 euro. Det är dock motiverat att ge staden och bolagen rätt att justera värdet av den slutliga apportplaceringen så att det motsvarar värdet enligt det bokslutsutkast som är känt när apportplaceringen görs.

När det gäller servicehuset Gråberg kan värderingen också påverkas av Centralen för statligt stött bostadsbyggandes tolkning av värdet på den egendom som överförs. Huruvida det lån som hänför sig till fastigheten ska betraktas som en del av apporten med stöd av aktiebolagslagen eller om lånet kan överföras på basis av parternas godkännande och den de facto tvingande lagstiftningen är inte säkert förrän Centralen för statligt understött bostadsbyggande och bolagets revisor slutgiltigt har tagit ställning till saken. Rättsläget i frågan är oklart. Därför, och för att denna omständighet kan ha en smärre inverkan på bolagets ekonomi, är det motiverat att fatta beslut om bolagiseringssättet för Lovisa Servicebostäder Ab och om det slutliga värdet av investeringen när de ovan nämnda frågorna säkerställts. Till denna del föreslås det att beslutet fattas i ett senare skede av stadsstyrelsen.

Beskattningens inverkan på bolagen

Ur bolagens synvinkel är de skatteaspekter som ska beaktas vid apportplaceringen, så som beskrivs ovan, överlåtelsebeskattningen och bolagets inkomstbeskattning, det vill säga samfundsskatten. Beskattningen av arrangemanget fastställs slutgiltigt när stadens och bolagens beskattning verkställs. I fråga om den egendom som placeras ska det utöver de egentliga emissions- och teckningsbesluten upprättas överlåtelsehandlingar för egendomen för verkställandet av överlåtelsebeskattningen och för en ändamålsenlig överföring av fastighetsegendomen. I överlåtelsehandlingarna konstateras i likhet med köpebrev föremålet för överlåtelsen, dess egenskaper, stadens och bolagets ansvar samt objektets värde. Utkast till överlåtelsehandlingar finns som kompletterande mötesmaterial nr 2.

Bolagens ekonomiska bärkraft och hyresavtal med välfärdsområdet för fastigheterna

Bolagiseringen av stadens fastighetsegendom förutsätter att bolaget enligt motiverade antaganden kan klara av kostnaderna för skötsel, underhåll

och vid behov genomgripande reparationer och ombyggnad av fastigheterna samt sina administrativa kostnader och myndighetsskyldigheter.

Bolagets inkomstbildning baserar sig på inkomster från uthyrning av fastigheter. Bolagen och välfärdsområdet har uppnått ett förhandlingsresultat om hyresnivån och hyresvillkoren i hyresavtalen. Enligt förhandlingsresultatet uppgår de årshyror som betalas för fastigheterna i fråga om Lovisa Servicebostäder Ab till cirka 510 000 euro och i fråga om den egendom som ska placeras i Lovisa Servicefastigheter Ab till ca 2 400 000 euro.

I Capex Advisors Oy:s utredning, som finns som kompletterande mötesmaterial nr 3, beskrivs den ekonomiska modelleringen av båda bolagen med beaktande av bolagens förväntade inkomster, kostnader och osäkerheter. Bakgrundsantagandet för modelleringen är att de objekt som nu placeras i bolagen i huvudsak kommer att vara uthyrda de följande 10 åren, även om de avtal som nu ingås är kortvariga vad gäller avtalsperioden. Antagandet är ändå att objekten i huvudsak kommer att vara uthyrda under de följande tio åren.

Sammanfattningsvis konstateras det i fråga om den ekonomiska modelleringen av bolagen att bolagen enligt antagandena inte kommer att vara lönsamma på samma sätt som avkastningen på investerat kapital normalt skulle vara på marknaden, men förutsatt att fastigheterna i huvudsak förblir uthyrda, kommer båda bolagen att klara av sina utgifter och generera måttlig avkastning med beaktande av den förväntade marknadsbaserade hyresinkomsten och hyresnivån.

Hyresavtalens ikraftträdande och inverkan på villkorligheten i stadens beslut

Välfärdsområdet har alltså för avsikt att fatta beslut om godkännande av hyresavtalen vid välfärdsområdesstyrelsens sammanträde 29.1.2026. Förutsatt att välfärdsområdet godkänner avtalen i samma form som diskuterats kunde bolagen inleda verksamhet enligt sitt ändamål. Ingående av hyresavtal för bolagen förutsätter dock att staden har godkänt placeringen av fastighetsegendomen i bolagen. Därför föreslås det att apportplaceringarna ska vara villkorade till att välfärdsområdet bekräftar att det godkänner hyresavtalen enligt förhandlingsresultatet och kommer att ingå dem och att besluten om hyresavtalen och apport på behövligt sätt har vunnit laga kraft eller är verkställbara.

Bilagor:

Lovisa Servicefastigheter Ab:s förbindelse om ingående av hyresavtal med Östra Nylands välfärdsområde (de bilagor som förbindelserna hänvisar till finns som kompletterande mötesmaterial nr 2)

Lovisa Servicebostäder Ab:s förbindelse om ingående av hyresavtal med Östra Nylands välfärdsområde

Kompletterande mötesmaterial:

1. Utkast till överlåtelsehandlingar för apportegendomen med kartbilagor (9 st.)
2. Utkast till hyresavtal mellan bolaget och välfärdsområdet samt standardavtalsvillkor
3. Capex Advisor Oy:s redogörelse för den ekonomiska modelleringen av bolagen

1. Följande objekt överförs till Lovisa Servicebostäder Ab och Lovisa Servicefastigheter Ab med följande värderingar:

Till Lovisa Servicefastigheter Ab:

Objekt	Balansvärde, €	Fastighetsbeteckning eller hyresrätt	Byggnadsbeteckning (PBB)	m ² -vy	markareal, m ²
Servicehuset Rosenkulla	355 807,75	Hyresrätt som ska inrättas och hänförs sig till fastighet 434-424-5-10 och 434-424-1-84	1000158004	572,0	3 121
Taasia- gården	1 290 292,50	Outbrutna områden som ska bildas och hänförs sig till fastighet 434-484-14-56 och 434-484-9-304	102612727Y	2 354,0	19 245
Huvudhälso- station och service- byggnad	3 590 860,79	Outbrutet område som ska bildas och hänförs sig till fastighet 434-2-221-1	102947514J och 102947515K	7 795,0	7 766
Service- huset Lyckan och dess tillbyggnad	3 490 190,12	Fastighet 434-471-2-36 och outbrutet område som ska bildas och som placeras på fastighet 434-471-2-18	102386669S och 103754761S	2 132	16 959
Brand- station (Liljendal) inkl. bostad	45 669	Hyresrätt som hänförs sig till fastighet 434-424-25-8	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Arrenderätt som hänförs sig till fastighet 434-464-2-2 och byggnad som överläts separat	102328821P	243,0	ingen mark överläts (arrenderas av utomstående)
Gammelby station för prehospital akutsjuk- vård	414 181,00	Outbrutet område på fastighet 434-434-2-15	103731603R	167,0	11 140
Brand- stationen i Strömfors kyrkby	29 546,40	Fastighet 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Till Lovisa Servicebostäder Ab:

Gråberg	2 997 775,00 €	Fastighet434-8-807-1	103671558T och 103677357V	3 079	25 442
---------	----------------	----------------------	---------------------------------	-------	--------

2. Stadsfullmäktige ger Lovisa Servicefastigheter Ab koncernanvisningar om att dess bolagsstämma ska besluta överlåta 1 000 aktier i bolaget som vederlag mot den fastighetsegendom som enligt punkt 1 överlåts som apport på så sätt att värdet på de aktier som överlåts motsvarar teckningspriset som baserar sig balansvärdet av den egendom som överlåts som apport, vilket uppgår till cirka 9 200 000 euro, dock så att bolagsstyrelsen har rätt att på bolagets vägnar konstatera smärre justeringar i ovan nämnda värderingar och i övrigt besluta om de närmare villkoren för aktieemissionen och -teckningen.
3. Staden tecknar vid aktieemissionen i Lovisa Servicefastigheter Ab 1 000 aktier i bolaget så att teckningspriset betalas enligt de ramvillkor som nämns i punkt 2 och stadsdirektören eller om han är jävig [vem] befullmäktigas att underteckna teckningsförbindelserna.
4. Stadsstyrelsen bemyndigas att fatta beslut om den slutliga formen för överlåtelsen av fastigheten för servicehuset Gråberg (434-8-807-1) till Lovisa Servicebostäder Ab jämte eventuella koncernanvisningar, överföring av räntestödslånet till bolaget, eventuella säkerhetsarrangemang som överföringen av lånet förutsätter för stadens del, eventuell kapitalisering av bolaget samt principerna för värdering av egendomen efter det att Centralen för statligt stött bostadsbyggandes och långgivarens ståndpunkt i fråga om värderingen av egendomen och överföringen av skulden har säkerställts i tillräcklig grad.
5. Stadsplaneringschefen befullmäktigas att göra smärre ändringar i överlåtelsehandlingarna för den apportegendom som nämns i punkt 1 och i de objektspecifika bilagorna samt att godkänna och underteckna överlåtelsehandlingarna på stadens vägnar.
6. Beslut om verkställandet av de beslut som avses i punkt 1–5 fattas inte och de handlingar som hänför sig till dem undertecknas inte förrän Östra Nylands välfärdsområde genom ett lagakraftvunnet beslut eller ett beslut som verkställs omedelbart har godkänt den hyresnivå som nämns i föredragningstexten och de övriga centrala hyresavtalsvillkoren.
 - Om välfärdsområdets beslut om hyresavtalen till någon del avviker från det som förväntats, befullmäktigas stadsdirektören att fatta beslut om huruvida dessa ändringar inverkar på förutsättningarna för verkställande av stadsfullmäktiges beslut enligt punkt 1–5.
7. Protokollet justeras för detta ärendes del omedelbart och detta beslut verkställs utan att vänta på att det vinner laga kraft.

Behandling

Agneta Alm, Arja Isotalo, Petri Hakasaari, Samuel Kauppi och ekonomidirektör Fredrik Böhme samt förvaltningsdirektör Tomas Määttä anmälde jäv i ärendet på basis av punkt 5 i 28.1 § i förvaltningslagen (samfundsjäv) och avlägsnade sig för tiden av behandlingen och beslutsfattandet av ärendet klockan 17.42–19.18.

Kerstin Häggblom fungerade som ersättare för Agneta Alm under behandlingen av detta ärende. Advokat Anu Perho från Advokatbyrå Anu Perho Ab och partner Pekka Neva från Capex Advisor Oy fungerade som

sakkunniga och presenterade ärendet för stadsstyrelsen klockan 17.50–18.50.

Det antecknades att Otto Andersson anlände fysiskt till sammanträdet klockan 18.30 under ärendets behandling. Före det hade han deltagit på sammanträdet på distans.

Föredraganden ändrade sitt beslutsförslag i punkt 3, den sista punkten, enligt följande:

- *befullmäktiga stadsdirektören eller, om han är förhindrad, tekniska direktören Nina Aro att underteckna sådana teckningsförbindelser.*

Under behandlingen av ärendet var stadsdirektör Tomas Björkroth sekreterare för sammanträdet.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände föredragandens beslutsförslag med de ändringar som gjordes under sammanträdet.

Ordföranden avslutade behandlingen av ärendet klockan 19.15.

Paus klockan 19.18–19.32. Kerstin Häggblom avlägsnade sig från sammanträdet 19.18.

FM 18.02.2026
88/02.07.00/2026

Bilagor:

Lovisa Servicefastigheter Ab:s förbindelse om ingående av hyresavtal med Östra Nylands välfärdsområde (de bilagor som förbindelserna hänvisar till finns som kompletterande mötesmaterial nr 2)

Lovisa Servicebostäder Ab:s förbindelse om ingående av hyresavtal med Östra Nylands välfärdsområde

Kompletterande mötesmaterial:

1. Utkast till överlåtelsehandlingar för apportegendomen med kartbilagor (9 st.)
2. Utkast till hyresavtal mellan bolaget och välfärdsområdet samt standardavtalsvillkor
3. Capex Advisor Oy:s redogörelse för den ekonomiska modelleringen av bolagen

Förslag

Stadsfullmäktige beslutar följande:

1. Följande objekt överförs till Lovisa Servicebostäder Ab och Lovisa Servicefastigheter Ab med följande värderingar:

Till Lovisa Servicefastigheter Ab:

Objekt	Balansvärde, €	Fastighetsbeteckning eller hyresrätt	Byggnadsbeteckning (PBB)	m ² -vy	markareal, m ²
Servicehuset Rosenkulla	355 807,75	Hyresrätt som ska inrättas och hänför sig till fastighet 434-	1000158004	572,0	3 121

		424-5-10 och 434-424-1-84			
Taasia-gården	1 290 292,50	Outbrutna områden som ska bildas och hänför sig till fastighet 434-484-14-56 och 434-484-9-304	102612727Y	2 354,0	19 245
Huvudhälso-station och service-byggnad	3 590 860,79	Outbrutet område som ska bildas och hänför sig till fastighet 434-2-221-1	102947514J och 102947515K	7 795,0	7 766
Service-huset Lyckan och dess tillbyggnad	3 490 190,12	Fastighet 434-471-2-36 och outbrutet område som ska bildas och som placeras på fastighet 434-471-2-18	102386669S och 103754761S	2 132	16 959
Brand-station (Liljendal) inkl. bostad	45 669	Hysesrätt som hänför sig till fastighet 434-424-25-8	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Arrenderätt som hänför sig till fastighet 434-464-2-2 och byggnad som överläts separat	102328821P	243,0	ingen mark överläts (arrenderas av utomstående)
Gammelby station för prehospita akutsjukvård	414 181,00	Outbrutet område på fastighet 434-434-2-15	103731603R	167,0	11 140
Brand-stationen i Strömfors kyrkby	29 546,40	Fastighet 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Till Lovisa Servicebostäder Ab:

Gråberg	2 997 775,00 €	Fastighet 434-8-807-1	103671558T och 103677357V	3 079	25 442
---------	----------------	-----------------------	---------------------------	-------	--------

2. Stadsfullmäktige ger Lovisa Servicefastigheter Ab koncernanvisningar om att dess bolagsstämma ska besluta överlåta 1 000 aktier i bolaget som vederlag mot den fastighetsegendom som enligt punkt 1 överläts som apport på så sätt att värdet på de aktier som överläts motsvarar teckningspriset som baserar sig balansvärdet av den egendom som överläts som apport, vilket uppgår till cirka 9 200 000 euro, dock så att bolagsstyrelsen har rätt att på bolagets vägnar konstatera smärre justeringar i ovan nämnda värderingar och i övrigt besluta om de närmare villkoren för aktieemissionen och -teckningen.
3. Staden tecknar vid aktieemissionen i Lovisa Servicefastigheter Ab 1 000 aktier i bolaget så att teckningspriset betalas enligt de

ramvillkor som nämns i punkt 2 och befullmäktiga stadsdirektören eller, om han är förhindrad, tekniska direktören Nina Aro att underteckna sådana teckningsförbindelser.

4. Stadsstyrelsen bemyndigas att fatta beslut om den slutliga formen för överlåtelsen av fastigheten för servicehuset Gråberg (434-8-807-1) till Lovisa Servicebostäder Ab jämte eventuella koncernanvisningar, överföring av räntestödslånet till bolaget, eventuella säkerhetsarrangemang som överföringen av lånet förutsätter för stadens del, eventuell kapitalisering av bolaget samt principerna för värdering av egendomen efter det att Centralen för statligt stött bostadsbyggandes och långivarens ståndpunkt i fråga om värderingen av egendomen och överföringen av skulden har säkerställts i tillräcklig grad.
5. Stadsplaneringschefen befullmäktigas att göra smärre ändringar i överlåtelsehandlingarna för den apportegendom som nämns i punkt 1 och i de objektspecifika bilagorna samt att godkänna och underteckna överlåtelsehandlingarna på stadens vägnar.
6. Beslut om verkställandet av de beslut som avses i punkt 1–5 fattas inte och de handlingar som hänför sig till dem undertecknas inte förrän Östra Nylands välfärdsområde genom ett lagakraftvunnet beslut eller ett beslut som verkställs omedelbart har godkänt den hyresnivå som nämns i föredragningstexten och de övriga centrala hyresavtalsvillkoren.
 - Om välfärdsområdets beslut om hyresavtalen till någon del avviker från det som förväntats, befullmäktigas stadsdirektören att fatta beslut om huruvida dessa ändringar inverkar på förutsättningarna för verkställande av stadsfullmäktiges beslut enligt punkt 1–5.
7. Protokollet justeras för detta ärendes del omedelbart och detta beslut verkställs utan att vänta på att det vinner laga kraft.

Beslut