

Precisering av apportvärdena för fastigheterna som placeras i Lovisa Servicefastigheter Ab och Lovisa Servicebostäder Ab och genomförande av apporten som gäller Lovisa Servicebostäder Ab samt stadens garanti av flytt av lånet

STST 07.09.2026 § 241
88/02.07.00/2026

Beredning

Advokat Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Bakgrund

Stadsfullmäktige i Lovisa stad beslutade 18.2.2026 (§ 18) om bolagisering av social-, hälso- och räddningsfastigheter som anknyter till välfärdsområdesreformen. Det väsentliga innehållet i beslutet är att fastigheterna uthyrda till välfärdsområdet överförs med apportplacering till bolagen Lovisa Servicebostäder Ab och Lovisa Servicefastigheter Ab som grundades 2025 och som till 100 % är i Lovisa stads ägo.

Vad gäller Lovisa Servicebostäder Ab har beslutet varit villkorligt vad gäller Centralen för statligt stött bostadsbyggandes tillståndsförfarande samt vad gäller flytten av lånet som riktas till Servicehuset Gråberg som placeras i bolaget samt för det att stadsstyrelsen beslutar om den slutliga formen av fastighetsöverföringen.

Dessutom har beslutet om överföringen av Gråberg i enlighet med stadsfullmäktiges beslut varit underordnad det att stadsstyrelsen ännu eventuellt fattar behövt beslut om kapitalisering av bolaget i det initiala skedet av bolaget, i och med att fastighetsförmögenheten som övergår till bolaget eventuellt till sitt bokföringsmässiga balansvärde är mindre än lånet som flyttas till bolaget, vilket skulle leda till bildande av bokföringsmässigt negativt eget kapital för bolaget.

Rättelser av balansvärdena för fastighetsförmögenhetsposterna som övergår till bolaget

I enlighet med speciallagstiftningen som gäller välfärdsområden görs apportplaceringen på basis av balansvärdena för den senast avslutade räkenskapsperioden, det vill säga i denna situation till de värden som fastigheterna hade i stadens balansräkning vid utgången av 2025. I samband med genomförandet av apportplaceringarna observerades det efter stadsfullmäktiges beslut 18.2.2026 att uppskattningarna av markvärdena som angavs i stadsfullmäktiges beslut inte motsvarade deras bokföringsmässiga bokslutsvärde för 2025, utan uppskattade gängse värden. Av denna orsak har man varit tvungen att avbryta genomförandet av apporten i och med att bolagets och dess ägares, stadens, beslut som fattas i enlighet med aktiebolagslagen inte skulle ha motsvarat beslutet fattat av stadsfullmäktige vad gäller fastigheternas värden.

Därför föreslås det till stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner genomförandet av de tidigare beslutade apportplaceringarna med korrigerade balansvärden enligt följande (jämförelsetabell till stadsfullmäktiges beslut 18.2.2026 finns som bilaga 1):

Objekt	Byggnadens/ byggnadernas balansvärde 31.12.2025	Balansvärde för markområde som överförs 31.12.2025	Totalt
<i>Lovisa Servicefastigheter Ab</i>			
Huvudhälsostationen	2 758 192,53	261 229,49	3 019 422,02
Servicehuset Rosenkulla	287 237,72	3 051,94	290 289,66
Servicehuset Lyckan/ Onnela	3 228 836,44	887,94	3 229 724,38
Taasiagården	1 117 069,99	22 323,33	1 139 393,32
Liljendal brandstation	28 123,57	519,81	28 643,38
Brandstationen i Strömfors kyrkby	0,00	199,82	199,82
Gammelby station för prehospital akutsjukvård	388 940,42	28 725,31	417 665,73
Isnäs branddepå	5 207,35	0,00	5 207,35
Totalt	7 813 608,02	316 937,64	8 130 545,66
<i>Lovisa Servicebostäder Ab</i>			
Gråberg	2 498 914,53	0,00	2 498 914,53
Alla totalt	0,00		10 629 460,19

För klarhetens skull konstateras det att en del av markegendomen som överförs till bolaget till skillnad från hela fastigheter enligt vad som framgår av stadsfullmäktiges beslut 18.2.2026 är arrenderättigheter och outbrutna områden av fastigheter. I bokslutet för 2025 finns det inte balansvärden för dessa, utan balansvärdet ska härledas från hela fastighetens balansvärde primärt enligt kvadratmeter. I och med att lagen och skatteförvaltningens anvisningar inte absolut preciserar hur markegendoms balansvärde i dylika situationer ska preciseras, ska stadsdirektören och bolagen vid behov reserveras rätt att göra smärre justeringar i beräkningens grunder och noteringar både i stadens och bolagens bokföringar.

För klarhetens skull konstateras det ytterligare att då stadsfullmäktige behandlade apportplaceringen i början av 2026, var värdena för bokslutet för 2025 inte kända för byggnadernas del heller, utan i beslutet användes de senaste kända balansvärdena, i praktiken från hösten 2025. Detta framfördes i beslutet då och förklarar hur värdena som framgår av bilaga 1 avviker från varandra en aning även för byggnadernas del.

De föreslagna besluten är till sin art tekniska. Ändringen av värdena inverkar antagligen inte på överlåtelseskatten som bolaget ska betala, i och med att överlåtelseskatt enligt speciallagstiftningen som gäller välfärdsområden hur som helst borde bli betalade i apportarrangemang. Ändringen torde antagligen inte heller inverka på bolagens finansieringsställning, i och med att finansieringsmarknaderna primärt bedömer bolagens lånbetalningsförmåga, egendomens gängse värde samt affärsverksamhetens framtidsutsikter och inte egendomens balansvärde. Avskrivningsunderlaget för bolagets samfundsbeskattning ändrar inte, i och med att man inte gör avskrivningar för markegendoms del. Synvinkeln av beskattning av överlåtelsevinst är spekulativ emedan bolagen inte i första hand ska sälja fastighetsegendom utan hyra ut av den.

Apporten som görs till Lovisa Servicebostäder Ab, lånet som flyttas till bolaget, stadens borgen och bolagets finansiering

Överföringen av fastigheten för Servicehuset Gråberg 434-8-807-1 är fortsättningsvis ändamålsenligt att göra som apport och så föreslås det att göras.

Staden har vid tidpunkten för beslutsfattandet gällande räntestödslånet riktat på Servicehuset Gråberg beviljat av Östra Nylands Andelsbank resterande betalningar av kapital och räntor i enlighet med låneprogrammet som överenskommits med banken 3 095 245,04 euro. Högst detta belopp av lånerelaterade betalningsansvar kommer att överföras till Lovisa Servicebostäder Ab samtidigt som apportplaceringen gällande Gråberg görs till bolaget.

För flyttningen av lånet finns bankens preliminära samtycke. Flytten förutsätter också godkännande av Statskontoret, ansökningen om vilket är anhängiggjord hos Statskontoret. Dessutom kräver flytten att staden ger på lånebetalningen en proprieborgen på 100 %. Förfarandet är allmänt och att ingå borgen strider inte emot statsstödsregleringarna.

Gråbergs balansvärde är cirka 0,5 miljoner euro mindre än lånebeloppet inklusive tillhörande räntekostnader som ska flytts till bolaget. Detta innebär, beroende på lånets och räntornas bokföringsmässiga bokföringssätt att bolagets egna bokföringsmässiga kapital kan i bolagets inledningsskede bli negativt. Bolaget kommer inte att ha de facto underskott i kassan eller betalningssvårigheter, i och med att hyran som betalas till bolaget för lokalerna för Gråberg täcker såväl amorteringarna enligt låneprogrammet samt de löpande utgifterna. Det att lånets och byggnadens relation överlag kan bli negativ beror på ARA-regleringens inverkan på hur byggnadens värde och finansiering är aktiverad i balansen. Det egna kapitalet kommer med tiden hur som helst att bli positivt i och med hyresbetalningarna och amorteringarna och därför föreslås det inte att bolagets kapitalisering görs nu utan vid behov vid det skede om kapitalisering skulle av någon orsak visa sig vara behövlig ur synvinkeln av myndighetsförpliktelser eller bolagets ekonomi. I detta skede har en dylik orsak inte identifierats. För enkelhetens skull föreslås det att stadsdirektören befullmäktigas att på stadens vägnar fatta dylika beslut om behovet därav uppkommer.

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att

1. stadsfullmäktiges beslut 18.2.2026 (§ 18) korrigeras så att fastighetsförmögenhetens balansvärden för det som överförs till Lovisa Servicefastigheter Ab och Lovisa Servicebostäder Ab är i enlighet med bilaga 1, det vill säga för Lovisa Servicefastigheter Ab:s del totalt 8 130 545,66 euro och för Lovisa Servicebostäder Ab:s del totalt 2 498 914,53 euro.

2. stadsfullmäktige ger Lovisa Servicebostäder Ab koncernstyrningen att dess bolagsstämma beslutar överlåta 1 000 aktier i bolaget som vederlag för fastigheten 434-8-807-1 jämte byggnader (Servicehuset Gråberg) som överlåts som apport, så att värdet för aktierna som överlåts motsvarar teckningspriset för aktierna som baserar sig på balansvärdet av den överlåtna egendomen, vilken är 2 498 914,53 euro, dock så att bolagets styrelse på bolagets vägnar har rätt att konstatera smärre justeringar på ovan nämnda värderingar och annars besluta om de mer detaljerade

villkoren för aktieemissionen och aktieteckningen.

3. staden tecknar i Lovisa Servicebostäder Ab:s aktieemission 1 000 aktier i bolaget så att teckningspriset betalas med de ramvillkor som nämns i punkt 2 och befullmäktigar stadsdirektören att underteckna teckningsförbindelsen.

4. staden godkänner för sin del flytten av räntestödslånet FI36 5358 0686 5131 17 riktat på Servicehuset Gråberg beviljat av Östra Nylands Andelsbank till Lovisa Servicebostäder Ab och givandet av borgen som garanti för betalandet av lånet enligt följande:

- flyttningen av lånet träder i kraft eller görs utan dröjsmål efter det att apportplaceringen avsedd i punkterna 2 och 3 görs och när Statskontoret har gett sitt samtycke till flyttningen av lånet
- borgen är en proprieborgen, täcker 100 % av återbetalningen av skulden och är till sitt belopp högst 3 100 000 euro.

5. stadsdirektören befullmäktigas

- att för stadens del göra behövliga justeringar i värderingarna som gäller apportplaceringarna i handlingar som gäller genomförandet av apporten
- på stadens vägnar godkänna och underteckna alla handlingar som beslutspunkterna ovan förutsätter, inklusive flyttnings- och borgenavtal för lånet FI36 5358 0686 513117 tillsammans med banken
- besluta om en kapitalisering om högst 500 000 euro till Lovisa Servicebostäder och om sättet att genomföra detta, ifall det uppkommer behov för kapitalisering i Lovisa Servicebostäder Ab. Befullmäktigandet gäller ett år från att detta beslut fattats.

6. att protokollet vad gäller detta ärende justeras omedelbart och att nämnda beslut 1–5 verkställs utan att invänta att lagakraftvunnenhet trätt i kraft.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Ordföranden Lotte-Marie Stenman anmälde jäv i ärendet på basis av punkt 4 i 28.1 § i förvaltningslagen (anställnings- och uppdragsjäv) och avlägsnade sig för tiden av behandlingen och beslutsfattandet av ärendet klockan 17.45–18.08. Det antecknades att hennes ersättare Alice Holmsten var närvarande vid sammanträdet under kl. 17.45–18.08.

Som ordförande under behandlingen och beslutfattandet av ärendet var stadsstyrelsens andra vice ordförande Mia Heijnsbroek-Wirén.

Agneta Alm, Arja Isotalo, Petri Hakasaari 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 17.45–18.08.

Advokat Anu Perho från Advokatbyrå Anu Perho Ab fungerade som sakkunnig och presenterade ärendet för stadsstyrelsen klockan 17.45–18.08.

Föredraganden ändrade sitt beslutsförslag i punkt 4 enligt följande (ändringarna med fetmarkerad text):

staden godkänner för sin del flytten av räntestödslånet FI36 5358 0686 5131 17 riktat på Servicehuset Gråberg beviljat av Östra Nylands Andelsbank (**numera: OP Nyland**) till Lovisa Servicebostäder Ab och givandet av borgen som garanti för betalandet av lånet enligt följande:

- flyttningen av lånet träder i kraft eller görs utan dröjsmål efter det att apportplaceringen avsedd i punkterna 2 och 3 görs och när Statskontoret har gett sitt samtycke till flyttningen av lånet
- **borgen är en proprieborgen, täcker 100 % av återbetalningen av skulden, det vill säga borgenspersonen ansvarar för lånet inklusive kapital, ränta, dröjsmålsränta samt eventuella kostnader.**

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

Beslut

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

Denna paragraf justerades omedelbart.