

Bolagisering av de fastigheter som används av social-, hälsovårds- och räddningstjänsterna
Nämnden för lokaltjänster 18.11.2025 § 62
741/02.08.00.01/2024

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen, lokaldirektör Kari Toikka, ekonomidirektör Esa Lindell fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Nämnden för lokaltjänster beslutar föreslå kommunstyrelsen att 1. Kommunen grundar ett bolag som har i uppgift att äga och förvalta fastigheter som Västra Nylands välfärdsområde hyr. 2. Fastigheterna överläts till bolaget i två etapper. I den första etappen överförs Masaby hälsostation, Kyrksläotts arbetscentral och vårdhemmet Lindgården till bolaget som ska grundas. I den andra etappen överförs brandstationen och oljebekämpningsdepån till bolaget. 3. Byggnaderna övergår till bolagets ägo och markerna förblir i kommunens ägo. Ett arrendeavtal om markerna ingås mellan kommunen och bolaget. 4. Kommunen producerar fastighetsskötseln och fastighetsunderhållet för bolaget. Ett avtal om de tjänster som ska produceras ingås mellan kommunen och bolaget. Avtalet föreläggs nämnden för behandling efter att kommunfullmäktige har beslutat om bolagisering. 5. Kommunstyrelsen beslutar om arrangemangen och finansieringen i anslutning till bolagiseringen.
Behandling	Ordförande Timo Haapaniemi anmälde jäv (samfundsjäv, ledamot i Västra Nylands välfärdsområdes styrelse) och avlägsnade sig från sammanträdet innan behandlingen av ärendet började. Vice ordförande Hans Hedberg fortsatte som ordförande för sammanträdet. Timo Haapaniemis ersättare Miko Vuorela anlände till sammanträdet i början av behandlingen av detta sammanträdesärende kl. 19.50.
Beslut	Nämnden för lokaltjänster beslutade enligt förslaget.
Redogörelse	Vid reformen av social-, hälso- och räddningssektorn övergick organiseringsansvaret för social- och hälsovården samt räddningsväsendet till välfärdsområdet från och med 1.1.2023. Fastigheterna förblev i kommunernas ägo och verksamheten i bygganderna övergick till välfärdsområdena, varvid välfärdsområdena blev hyresgäster till kommunerna. Införandelagen i samband med att reformen trädde i kraft fastställde hyrestiden 3+1 år under de första åren av övergången samt nivån på hyran.

Enligt kommunallagen ska de fastigheter där kommunen fortsätter förvaltningen av verksamhetslokalerna under en förlängd period som förhandlas efter 3+1-perioden och som välfärdsområdet fortsätter hyra bolagiseras. Efter övergångsperioden enligt införelagen som gäller kommunerna träder bolagiseringsförpliktelsen som gäller de fastigheter som hyrts ut till välfärdsområdena i kraft när 3-årsperioden upphör, det vill säga från och med 1.1.2026, om välfärdsområdet inte använder optionsåret.

Den lagstadgade bolagiseringsförpliktelsen innebär att kommunen enligt kommunallagens § 126 ska, när den bedriver verksamhet enligt § 7 i konkurrenssituation på marknaden, överlåta uppgiften till ett aktiebolag, andelslag, förening eller stiftelse. Uthyrningen av fastigheterna till välfärdsområdena blir enligt lagen verksamhet som omfattas av bolagiseringsförpliktelsen, och det bolag som ska bildas ska vara livsdugligt och bära sig självt.

Situationen i Kyrksläotts kommun

Västra Nylands välfärdsområde har meddelat att det inte avser använda optionsåret. Välfärdsområdet har också meddelat att verksamheten i social- och hälsovårdens samt räddningsväsendets enheter i Kyrksläotts kommun fortsätter i andra objekt utom byggnaderna 5 och 6 i Gillobacka. Kyrksläotts kommun och välfärdsområdet förhandlar om förlängda avtal. Detta innebär för Kyrksläotts kommuns del att social-, hälso- och räddningssektorns objekt ska bolagiseras från och med 1.1.2026.

Bolagiseringsförpliktelsen gäller inte fastigheter där mindre än hälften av arealen används av välfärdsområdet. Sådana lokaler är i huvudsak elevvårdslokaler vid skolor och har lämnats utanför bolagiseringsgranskningen.

Bolaget som ska grundas

Kommunen kan i samband med bolagiseringen av social- och hälsovårds samt räddningsverksfastigheterna besluta huruvida ett befintligt bolag som kommunen äger tar emot de fastigheter som ska bolagiseras eller huruvida ett nytt bolag grundas för ändamålet.

Kyrksläotts kommun har inget befintligt bolag som är lämpligt för ändamålet och till vilket fastigheterna för social- och hälsovården samt räddningsväsendet direkt kunde anslutas. Därför ska ett separat aktiebolag grundas för syftet.

Bolagiseringsutredning och de fastigheter som ska bolagiseras

Kyrksläotts kommun har låtit sakkunniga vid FCG och Lecklé göra en utredning om bolagisering. Masaby hälsostation, Kyrksläotts arbetscentral, vårdhemmet Lindgården, Kyrksläotts brandstation, Kyrksläotts oljebekämpningsdepå och fastigheterna i Gillobacka har ingått i bolagiseringsgranskningen.

I bolagiseringsutredningen har man utrett de fastigheter som omfattas av bolagiseringsskyldigheten, gått in genom alternativa sätt att bolagisera och bedömt risker och fördelar med olika alternativ. Dessutom har man utrett bolagets livsduglighet med hjälp av modelleringar med olika kombinationer.

Utredningsarbetet har också innehållit utredning av behoven av och kostnaderna för reparationer av fastigheterna (inkl. teknisk konditionsgranskning av fastigheterna, bedömning av reparationsbehovet och kostnadsberäkningar av reparationerna) samt en simulering och bedömning av bolagets kommande ekonomi utifrån dem.

Bolagiseringsutredningen ingår som bilaga. Den ursprungliga utredningen innehåller modellerna 1–4. Dessutom har man låtit göra modell 5, som ingår som tilläggsmaterial. Den slutliga modellen har gjorts enligt hybridmodell 9.10.2025. Avsikten är att föra bolagiseringen vidare 9.10.2025 enligt hybridmodellen. Modellen ingår som tilläggsmaterial.

I utredningsarbetet och arbetet med grundande av bolaget ingår också fastställande av komponenterna för kapital- och underhållshyran, upprättande av handlingar för grundande av aktiebolag, registreringar hos skatteförvaltningen, överlåtelse och upprättande av beslutshandlingar om överlåtelse av fastigheterna, revisorns utlåtande och registrering av aktieemissionen.

På basis av FCG:s modelleringar har Kyrksläotts kommun rekommenderats bolagisering i två etapper och en s.k. hybridmodell så att fastigheterna med hyresavtal under 3+1-perioden bolagiseras i etapp 1. Masaby hälsostation bolagiseras som skattefri apport med balansvärde och Kyrksläotts arbetscentral och vårdhemmet Lindgården genom affär med balansvärden. I etapp 2 bolagiseras fastigheterna med hyresavtal som överförts: Kyrksläotts brandstation och Kyrksläotts oljebekämpningsdepå.

Före de praktiska bolagiseringsåtgärderna och grundandet av avtalet fastställs riktlinjerna för bolagiseringen i nämnden för lokaltjänster, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

De fastigheter som blir utanför bolagiseringen

Utanför bolagiseringen blir byggnaderna i Gillobackaområdet. Dessa byggnader är nästan helt i rivningsskick och kommer även i samband med den nya planen att rivas. Genom att lämna de fastigheter som ska rivas i sin ägo säkerställer kommunen avdragsgillheten av mervärdesskatterna för rivningskostnaderna och undviker risken att byggnader i dåligt skick med hög reparationsskuld medför en onödig ekonomisk risk för bolagets bärkraft.

Bolagisering i två etapper

I Kyrksläotts kommun görs bolagiseringen i två etapper:

Etapp 1. Vårdhemmet Lindgården, Masaby hälsostation och Kyrksläotts arbetscentral

Etapp 2. Kyrksläotts brandstation och Kyrksläotts oljebekämpningsdepå

I etapp 1 bolagiseras de objekt som hyrts ut till välfärdsområdet med hyresavtal för 3+1-perioden med nivå på hyran enligt införandelagen. Hyresavtalen förnyas från och med 1.1.2026 med marknadsbestämda hyror, och bolagiseringen sker år 2026.

I etapp 2 bolagiseras objekt med tills vidare gällande överförda hyresavtal med hyra som motsvarar den tidigare interna hyran inom kommunen och

som bara täcker underhållskostnaderna. Fastigheterna bolagiseras efter år 2026 när de nya hyresavtalen som motsvarar marknadsbestämd hyra har trätt i kraft.

I införandelagen fastställs att bolagiseringsförpliktelsen inte gäller avtal som överförs. Först när avtalen har förhandlats på nytt med marknadsbestämda hyror ska objekten överföras till bolaget. Värderingen av objekten skulle i nuläget bli för låg på grund av den låga nivån på hyran för att det skulle vara vettigt att överföra dem till det bolag som ska grundas. När de nya marknadsbestämda hyresavtalen är i kraft kan fastigheterna värderas realistiskt till marknadsvärde och kan bolagiseras.

Således väntar Kyrksläotts brandstation och Kyrksläotts oljebekämpningsdepå med hyresavtal som överförs fortfarande på nya hyresavtal som förhandlas.

Objekt som bolagiseras i etapp 1:

Som apportöverföring

– Masaby hälsostation (fastighetsbeteckning 257-460-1-90, Lingonbacka 12, 02430 Masaby) med balansvärde (situationen 31.12.2025: 653 903,13 euro)

Genom affär

– Kyrksläotts arbetscentral (fastighetsbeteckning 257-496-23-46, Sandåkersvägen 7, 02400 Kyrkslätt) med balansvärde (situationen 31.12.2025: 258 634,38 euro)

– Vårdhemmet Lindgården (fastighetsbeteckning 57-416-7-2, Piippolabrinken 1, 02400 Kyrkslätt) med balansvärde (situationen 31.12.2025: 3 580 340,65 euro)

Som vederlag för överlåtelse av fastigheterna får kommunen hela aktiestocket i bolaget som ska grundas i sin ägo (100 aktier).

Objekt som bolagiseras i etapp 2:

– Kyrksläotts brandstation (fastighetsbeteckning 257-464-3-78, Obbnäsvägen 56, 02480 Kyrkslätt).

– Kyrksläotts oljebekämpningsdepå (permanent byggnadsbeteckning 102444075K, Sockerbruksvägen 20, 02460 Kantvik)

Överföringssättet i etapp 2 bestäms i och med innehållet i hyresavtalet och nivån på hyran och värderingen av objekten i anslutning till dem

Värdering av fastigheterna

Enligt aktiebolagslagen och bestämmelserna om statligt stöd ska de fastigheter som bolagiseras överföras till bolaget till gängse och marknadsbestämt värde. Alternativt kan överföringen av de fastigheter som ska bolagiseras göras med balansvärde, det vill säga bokföringsvärde. Det gängse och marknadsbestämda värdet kan fastställas på basis av en utvärdering som görs av en utomstående värderare (kommunallagen 130 §). Bokföraren ger balansvärdena.

Fastställandet av värdena både när det gäller marknadsvärdena och balansvärdena har i Kyrksläotts kommun genomförts i samband med FCG:s bolagiseringsutredningar. Ur Kyrksläotts kommuns perspektiv är det vettigast att vid överföringen använda balansvärdena både i apportöverföringen och i affären.

Bolagisering enligt hybridmodell

I fråga om Kyrksläotts kommun är bolagisering lönsammast att genomföra som kombination av fastighetsaffär och apportöverföring, en s.k. hybridmodell där en del av fastigheterna överförs genom affär och en del som apport.

I affären överförs fastigheterna till bolaget mot pengar. Affären kan finansieras med penninglån av antingen kommunen eller någon annan instans. I apportplacering överförs fastigheterna till bolagets kapital antingen utan vederlag eller som betalning av teckningspris för aktier. Skillnaden mot affären är att kommunen får en del av köpesumman av apportplaceringen men värdet av det fastighetsbolag som kommunen äger stiger.

Överlåtelse både genom affär och som apport är skattefri för kommunen. De övriga skatteperspektiven som gäller bolagisering har förklarats i bolagiseringsutredningen och dess uppdaterade modelleringar samt i avsnittet om ekonomiska konsekvenser i redogörelsedelen i beslutsförslaget.

Arrende och styckning av markområden

I samband med bolagiseringen av fastigheterna förblir markområdena i kommunens ägo. Kommunen arrenderar ut markerna genom arrendeavtal till det fastighetsbolag som ska grundas. Åsarrendet för tomtarna är 6 % av tomtens kapitalvärde i övriga objekt och i fråga om vårdhemmet Lindgården 5 % av tomtens kapitalvärde.

Överlåtelse och överföringarna av fastigheterna förutsätter styckning av tomten före arrendet. Arrenderätten riktas på tomten som ska styckas och får ny fastighetsbeteckning.

Fastighetsunderhålls- och fastighetsskötseltjänster för de fastigheter som ska bolagiseras

I samband med bolagiseringen är det möjligt att överföra personal och utrustning inom den nuvarande fastighetsförvaltningen och fastighetsunderhållet till bolaget som ska grundas. Alternativ kan bolaget köpa motsvarande tjänster av utomstående aktörer eller så kan kommunen producera tjänsterna marknadsbestämt för bolaget. Om kommunen producerar tjänsterna marknadsbestämt för bolaget ska bokföringen separeras. Med tanke på organiseringen av arbetet är det lönsammast att kommunen producerar fastighetsskötsel- och fastighetsunderhållstjänsterna för bolaget.

Kommunens fastighetsskötsel och underhållsservice hör till resultatområdet lokaltjänsterna, som bokföringsmässigt är en separerad enhet. Arrangemanget med försäljning av marknadsbestämd

fastighetsskötsel- och fastighetsunderhållsservice till bolaget ger inte upphov till särskilda åtgärder. Kommunen producerar de stödtjänster som de fastigheter som ska bolagiseras behöver såsom fastighetsskötseln och underhållet av fastigheterna för bolaget.

Ekonomiska konsekvenser av bolagiseringen

Fastigheterna överläts till bolaget med balansvärde, varvid ingen överlåtelsevinst eller överlåtelseförlust uppstår för kommunen. Objektens balansvärde 4,5 M€ (situationen 31.12.2025: 4 492 878,16 €) dras av från anskaffningsutgifterna i kommunens balansräkning.

Skattefri apportöverlåtelse förutsätter aktier i vederlag. Masaby hälsostation överläts som skattefri apport mot aktier (IKEF-fonden). Teckningspriset för aktier, det vill säga apportens värde, antecknas helt i IKEF-fonden.

Kyrksläotts arbetscentral och vårdhemmet Lindgården överläts genom affär. Affären med arbetscentralen och vårdhemmet finansieras delvis med utlåning från kommunen och delvis mot IFEK-placeringar. Bolaget blir skyldig kommunen 1,9 M€ av köpesumman. Resten av köpesumman, det vill säga 2,7 M€, täcks med IFEK-fonden. I siffrorna ingår en överlåtelseskatt på 3 % som ska betalas för Kyrksläotts arbetscentral och vårdhemmet Lindgården. (Överlåtelseskatt i situationen 31.12.2025: 115 169,25 €).

Det egna kapitalet som bildas för bolaget genom arrangemanget är 2,7 M€ och det främmande kapitalet 1,9 M€. Kommunen ger bolaget ett lån på 1,9 M€ för betalning av köpesumman. Lånetiden för upplåningen är 25 år och räntan 3 % p.a.

Kommunen placerar dessutom 100 000 € i eget kapital i aktiebolaget som ska grundas för att trygga likviditeten vid starten och finansiera bolagets betalning av överlåtelseskatt. Genom kapitaliseringen har bolaget 100 000 € i pengar och bankfordringar. Allt som allt är det egna kapitalet som bildas för bolaget i modellen 2,8 M€.

Nettoeffekten av bolagiseringsarrangemangen i kommunens kassa är -215 000 €.

Apportöverföringen och affären är skattefria för kommunen.

Ekonomi i det bolag som ska grundas

Bolaget betalar 3 % av överlåtelseskatten på köpesumman för Kyrksläotts arbetscentral och vårdhemmet Lindgården på ca 3,8 M€ (situationen 31.12.2025: 3 838 975,03 €) som engångspost.

Anskaffningsutgiften och avskrivningsunderlaget för byggnaderna under bolagets anläggningstillgångar uppgår till 4,6 miljoner euro. På anskaffningsvärdet görs planens avskrivningar på 192 314 euro det första året. Bolaget är fastighetsskatteskyldigt, och det antagna skattebeloppet är 80 000 € per år. Bolaget amorterar årligen 76 000 € på det lån som det fått av kommunen. Bolaget gör restvärdesavskrivningarna enligt NSL enligt planen (lokaler som är jämförbara med industrilokaler 7 % och övriga lokaler 4 %).

Av bolaget får kommunen under första året sammanlagt 181 000 € i ränta på lån, fastighetsskatt och arrende.

Enligt kassaflödesprognosen hålls bolagets totala kassaflöde positivt alla år utom år 2034, på vilket de största investeringarna inriktas. Enligt prognosen klarar bolaget av att täcka sina investeringar med inkomstfinansiering.

Bolagets resultat är lönsamt, och bolagets kumulativa totala kassaflöde är positivt efter den kommande granskningsperioden i 10 år. Bolaget kan överföra överskottslikviditet till kommunen som dividend eller kapitalåterbäring.

Konsekvenser av första verksamhetsåret på kommunens resultaträkning

Hysesintäkterna och underhållskostnaderna för fastigheterna övergår till bolaget, varvid kommunens verksamhetsbidrag försvagas med 813 000 €. Avskrivningarna enligt plan minskar med 373 000 €. Bolaget betalar kommunen 80 000 € i fastighetsskatt och enligt beräkning 44 000 € i arrende. Från bolaget får kommunen 57 000 € i ränta på långfristigt lån.

Nettoeffekten av arrangemangen uppvisar ett underskott på 259 000 € under det första året. Underskottet kommer att minskas av intäkterna från försäljning av de stödtjänster som kommunen producerar för bolaget till gängse pris.

Bolaget betalar kommunen årligen 76 000 € i amortering.

Effekten av bolagiseringen på kommunens ekonomi är positiv under den kommande granskningsperioden på 10 år tack vare arrendeintäkterna, fastighetsskatterna, inkomsterna från försäljning av stödtjänster och dessutom dividendinkomster, finansieringsintäkter från investeringslån och samfundsskatteandelar. Bolaget kan årligen överföra överskottslikviditet till kommunen som dividend eller kapitalåterbäring.

Tilläggsmaterial

Bildspel (inte offentligt)

Kirkkonummen kunta yhtiöittäminen hybridimalli FCG 9.10.2025 (inte offentligt)

Kirkkonummen kunta yhtiöittämisselvitys malli 5 FCG 24.9.2025 (inte offentligt)

Kirkkonummen kunta yhtiöittämisselvitys mallit 1-4 FCG Lecklé 7.4.2025 (inte offentligt)

Tarkka-kuntoraportti Masalan terveystasema 2025 FCG (inte offentligt)

Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen työkeskus 2025 FCG (inte offentligt)

Tarkka-kuntoraportti Lehmuskartano 2025 FCG (inte offentligt)

Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen paloasema 2025 FCG (inte offentligt)

Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko FCG (inte offentligt)