



26.08.2020

Ärende/4

§ 181

Bildande av Ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Borgströmsbacken

HEL 2020-006985 T 00 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade överlåta daghemsbyggnaden på tomten 2 i kvarteret 49044 till Ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Borgströmsbacken, som ska bildas, för 5 309 424 euro efter bildandet av bolaget så att bolaget betalar 1 337 521 euro till Helsingfors stad i pengar och resten av byggnadens värde, 3 971 903 euro, är Helsingfors stads apportinvestering i fonden för investerat fritt eget kapital i bolaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Perustamissopimus
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Osakassopimus
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 28.8.2017 764 §

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund i ärendet

Stadsstyrelsen har 28.8.2017 (§ 764) beslutat godkänna projektplan för en nybyggnad för daghemmet Borgströminmäki, daterad 22.2.2017. Meningen är att förverkliga daghemmet som ett samprojekt med invånarlokaler i Kronbergsstrandens Service Ab:s ägo.

Enligt beslutet genomförs projektet i form av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, i vilket aktiestocken för daghemmet i Helsingfors stads ägo motsvarar cirka 80 % och aktiestocken för invånarlokalerna (framtida gemensamma klubblokaler) i Kronbergsstrandens Service Ab:s ägo motsvarar cirka 20 %.



Beslutet finns som bilaga 4.

Bildande av bolaget, delägaravtal och aktier

Ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Borgströmsbackens (nedan bolaget) verksamhetsområde är att som en del av Helsingfors stadskoncern med stöd av ett arrendeavtal besitta tomten 2 i kvarteret 49044 i 49 stadsdelen (Degerö) och äga och besitta byggnaden på tomten. Helsingfors stad äger tomten 49044/2.

Kronbergsstrandens Service Ab och Helsingfors stad (delägarna) har sinsemellan ingått ett delägaravtal i vilket delägarna kommer överens om sina ömsesidiga rättigheter och skyldigheter i egenskap av ägarna av bolaget. Delägaravtalet finns som bilaga 3.

Meningen är att bilda bolaget omedelbart efter att delägaravtalet har undertecknats. Delägarna förbinder sig att underteckna avtalet om bildande av bolaget och teckna aktier i bolaget i enlighet med avtalet.

Bolagets aktier nr 1–1272 (1 272 stycken) berättigar till att besitta de daghemslokaler i daghemsbyggnaden i bolagets ägo som bestäms i bolagsordningens lokalbeskrivning. Bolagets aktier nr 1273–1595 (323 stycken) berättigar till att besitta de gemensamma klubblokaler i daghemsbyggnaden i bolagets ägo som bestäms i bolagsordningens lokalbeskrivning.

Antalet aktier i bolaget och teckningen och ägarskapet av aktierna mellan Helsingfors stad och Kronbergsstrandens Service Ab bestäms på basis av antalet kvadratmeter (m²) i lokalerna utgående från att en kvadratmeter motsvarar en aktie.

Bildandet av bolaget hänger samman med helhetsarrangemangen mellan Helsingfors stad och Kronbergsstrandens Service Ab för lokalerna i bolagets besittning. Helsingfors stads teckningspris betalas i pengar med den förutsättningen att bolaget anskaffar byggnaden för bolaget delvis mot vederlaget. Vid upphandlingen av byggnaden tillämpas då i enlighet med aktiebolagslagen vad som bestäms om betalning med apportegendom.

I helhetsarrangemangen överlåter Helsingfors stad daghemsbyggnaden till bolaget efter bildandet av bolaget delvis mot det vederlag som bolaget betalar. Resten av byggnadens värde är Helsingfors stads investering i bolaget i form av en apportinvestering på villkor för eget kapital i fonden för investerat fritt eget kapital.

För den byggnad som är objektet för överlåtelsen har det upprättats ett värderingsinstrument, i vilket apportegendomen och den betalning som



genomförs med denna specificeras och de omständigheter som påverkar egendomens värdering och de metoder som tillämpats i värderingen klargörs.

Dessutom kommer det hos bolagets revisor att begäras ett utlåtande om apportredogörelsen och om att egendomens ekonomiska värde för bolaget motsvarar minst betalningen.

Investeringskostnaderna och överlåtelse av byggnaden till bolaget

Kronbergsstrandens Service Ab:s andel av investeringskostnaderna exklusive mervärdesskatt för de gemensamma klubblokalerna är 1 174 000 euro adderat med den betalda mervärdesskatten för byggnadskostnaderna till den del staden inte har fått dessa tillbaka som återbäring i enlighet med 130 § i mervärdesskattelagen. Detta motsvarar priset på de gemensamma klubblokalerna enligt stadsstyrelsens beslut 28.8.2017 (§ 764) om godkännande av projektplanen.

Med anledning av detta har det i avtalet om bildande av bolaget antecknats att teckningspriset för Kronbergsstrandens Service Ab för aktierna nr 1273–1595 (323 stycken), vilka berättigar till besittning av de gemensamma klubblokalerna, är 1 337 521 euro.

Kronbergsstrandens Service Ab investerar sin andel av investeringskostnaderna för de gemensamma klubblokalerna i bolaget i form av ett teckningspris på aktierna. Det totala teckningspriset på Kronbergsstrandens Service Ab:s aktier består endast av de ovannämnda, tidigare överenskomna investeringskostnaderna för de gemensamma klubblokalerna.

Teckningspriset på Helsingfors stads aktier, 222 377 euro, består av den överlåtelseskatt som följer överlåtelsen av byggnaden efter bildandet av bolaget och som stämmer överens med bolagets verksamhetsområde, 212 377 euro, och av det huvudkapital som investeras i bolaget, 10 000 euro.

Efter bildandet av bolaget upplåter Helsingfors stad daghemsbyggnaden, i vilken klubblokalerna är belägna, till bolaget för dessas verkliga värde, 5 309 424 euro. Bolaget betalar 1 337 521 euro av överlåtelsepriset i pengar till Helsingfors stad.

Helsingfors stad investerar resten av byggnadens värde, 3 971 903 euro, i bolaget i form av en apportinvestering på villkor för eget kapital i fonden för investerat fritt eget kapital.

Om överlåtelseskatten för överlåtelse av daghemsbyggnaden till bolaget överskrider det belopp av överlåtelseskatt som Helsingfors stad in-



vesterat i bolaget i form av ett teckningspris på aktierna, 212 377 euro, förbinder sig Helsingfors stad att investera det överskridande beloppet i bolaget i form av en investering på villkor för eget kapital i fonden för investerat fritt eget kapital.

Långvarigt arrendeavtal

Staden ingår ett långvarigt arrendeavtal för tomten 49044/2, på vilken daghemsbyggnaden ligger, med bolaget.

Ägande- och besittningsrätten till daghemsbyggnaden övergår till bolaget först då både överlåtelsehandlingen för byggnaden och arrendeavtalet har undertecknats.

Användning av de gemensamma klubblokaler dagtid

Delägarna kommer överens om stadens rätt att använda de gemensamma klubblokaler i Kronbergsstrandens Service Ab:s besittning genom ett hyresavtal.

Vederlag

Vederlagen i enlighet med bolagsordningen fördelas i proportion till antalet kvadratmeter i lokalerna och antalet aktier. Driftsvederlaget för de gemensamma klubblokaler bestäms dock på basis av koefficienten 0,7 räknat från bildandet av bolaget.

Bolagets styrelse, revisor och verkställande direktör

Enligt bolagsordningen handhas bolagets förvaltning och tillbörligt ordnande av verksamheten av styrelsen som består av minst tre och högst fem ordinarie medlemmar. Helsingfors stad väljer ordförande för bolagets styrelse och en revisor för bolaget.

Stadsstyrelsen har 12.3.2018 (§ 143) beslutat godkänna de allmänna grunderna för arvodena för stadens dottersammanslutningar och -stiftelser så att stadens dottersammanslutningar och -stiftelser indelas i fyra olika grupper på basis av hur krävande styrelsearbetet i sammanslutningen eller stiftelsen är, vilket bedöms utifrån verksamhetens karaktär och omfattning, omsättningen och balansomslutningen, personallantalet och övriga synpunkter anknutna till frågan, såsom sammanslutningens strategiska betydelse. Stadsstyrelsen beslutade samtidigt om grunderna för arvodena för styrelserna för dotterbolagen och -stiftelserna i de olika grupperna.

Med beaktande av karaktären och omfattningen av verksamheten för det bolag som ska bildas, synpunkterna ovan och den tidigare indel-



26.08.2020

Ärende/4

ningen ovan för dottersammanslutningarna och -stiftelserna är det motiverat att bolaget ska höra till arvodesgruppen C.

Statsstödsbedömning

Bolaget är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som har till syfte att äga och besitta en byggnad på en fastighet. Bolaget utövar ingen ekonomisk verksamhet och byggnaden på fastigheten utnyttjas inte för kommersiellt bruk. I fråga om det ekonomiska stöd som beviljats bolaget vid bildandet av bolaget tillämpas därför inte reglerna om statligt stöd.

Beredning av ärendet och handlingarna

Bildandet av bolaget, avtalet om bildande av bolaget, bolagsordningen och delägaravtalet har beretts av stadsmiljösektorns lokaltjänster, tjänsten utveckling av markegendomen och tomter och stadskansliets enheter rättstjänsten och koncernstyrningen i samarbete.

I samband med beredningen av ärendet granskades ett alternativt genomförandesätt som senare visade sig inte vara realiserbart. Med anledning av detta har beslutsfattandet i ärendet om bildande av bolaget blivit fördröjt.

Befogenheter

Enligt 8 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsstyrelsen om bildande av sammanslutningar och stiftelser.

I enlighet med 7 kap. 1 § 11 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige, om inte något annat är föreskrivet om befogenheterna, om försäljning av lös egendom då priset överstiger 5 miljoner euro.

Till slut

Stadskansliets rättstjänst tar hand om de åtgärder som bildandet av bolaget förutsätter. För stadsstyrelsens koncernsektion har en framställning beretts om medlemmar i bolagets styrelse. Dessutom ska revisionsnämnden välja en revisor för det bolag som bildas med den förutsättningen att beslut om bildandet av bolaget fattas.

Avtalet om bildande av Ömsesidiga fastighetsaktiebolaget Borgströmsbacken finns som bilaga 1, bolagsordningen som bilaga 2 och delägaravtalet som bilaga 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251



26.08.2020

Ärende/4

maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Perustamissopimus
- 2 Yhtiöjärjestys
- 3 Osakassopimus
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 28.8.2017 764 §

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Ekonomi- och planeringsavdelningen
Ekonomiförvaltningstjänsten
Rättstjänsten
Koncernstyrningen

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 378

HEL 2020-006985 T 00 00 00

Päätös

A)

Kaupunginhallitus päätti ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen B) kohdan mukaisen rakennuksen luovutuksen:

- perustaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki -nimisen yhtiön
- hyväksyä liitteinä 1–3 olevat Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen
- hyväksyä hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun yhtiön päiväkotitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1–1272 (1 272 kpl)
- osoittaa 222 377 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnit-



26.08.2020

Ärende/4

teluosaston käytettäväksi yhtiön edellä mainittujen osakkeiden merkittämistä varten

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia

- mikäli päiväkotirakennuksen luovutuksesta yhtiölle aiheutuva varainsiirtovero ylittää määrältään Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähintana yhtiöön sijoittaman varainsiirtoveron määrän 212 377 euroa, sitoutuu Helsingin kaupunki sijoittamaan ylimenevän osan yhtiöön oman pääoman ehtoisena sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

B)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa yhtiön perustamisen jälkeen korttelissa 49044 tontilla 2 sijaitsevan päiväkotirakennuksen perustettavalle Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 5 309 424 eurolla siten, että yhtiö maksaa Helsingin kaupungille 1 337 521 euroa rahassa ja loppuosa rakennuksen arvosta 3 971 903 euroa on Helsingin kaupungin tekemä apporttisijoitus yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 358

HEL 2020-006985 T 00 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- perustaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki -nimisen yhtiön



26.08.2020

Ärende/4

- hyväksyy liitteinä 1–3 olevat Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgstöminmäen perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen
- hyväksyy hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun yhtiön päiväkotitalan hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1–1272 (1 272 kpl)
- osoittaa 222 377 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi yhtiön edellä mainittujen osakkeiden merkitsemistä varten
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia
- luovuttaa yhtiön perustamisen jälkeen korttelissa 49044 tontilla 2 sijaitsevan päiväkotirakennuksen perustettavalle Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 5 309 424 eurolla siten, että yhtiö maksaa Helsingin kaupungille 1 337 521 euroa rahassa ja että loppuosa rakennuksen arvosta 3 971 903 euroa on Helsingin kaupungin tekemä apporttisijoitus yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
- päättää että, mikäli päiväkotirakennuksen luovutuksesta yhtiölle aiheutuva varainsiirtovero ylittää määrältään Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähintana yhtiöön sijoittaman varainsiirtoveron määrän 212 377 euroa, sitoutuu Helsingin kaupunki sijoittamaan ylimenevän osan yhtiöön oman pääoman ehtoisena sijoituksena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Keijo Virtanen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 43022
keijo.virtanen(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Leena Alhonnoro, lakimies, puhelin: 310 36452