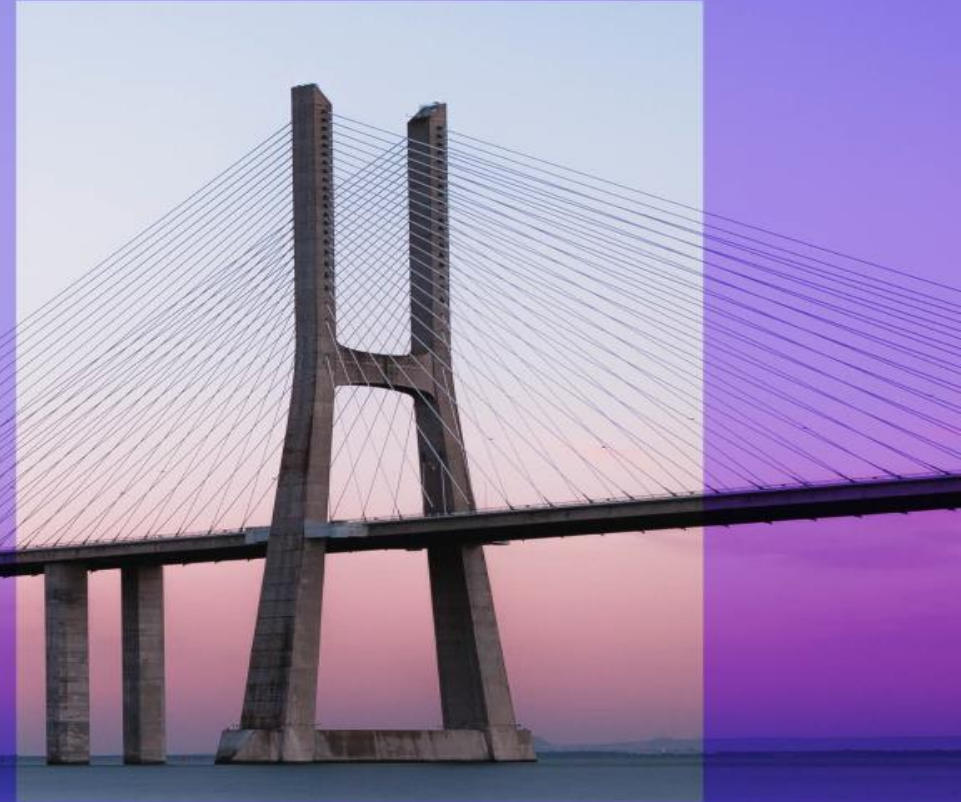


# Jämförelse och bedömning av de fortsatta åtgärder som hänför sig till sjukhusområdet i Roparnäs



Slutrapport

16.9.2022

## KPMG

Tölviksgatan 3A  
PO Box 1037  
00101 Helsingfors  
Finland

### Konfidentiell

Österbottens välfärdsområde, sjukhusområdet i Roparnäs

Vi tillstår det anslutna utkastet som en bedömning av de fortsatta åtgärder som hänför sig till verksamheten på sjukhusområdet i Roparnäs ("Objekt"). Vårt arbete baserar sig på det uppdragsavtal ("Uppdragsavtal") som vi ingått med er. I uppdragsavtalet beskrivs den överenskomna omfattningen som ursprungligen fastställdes för vårt arbete, där vi inriktar oss på de frågor och ärenden som ni fastställt vara kritiska för ert projekt.

I enlighet med uppdragsbrevet ersätter senare rapporter tidigare skriftliga eller muntliga rapporter.

Rapporten är avsedd endast för de parter som godkänt villkoren i vårt uppdragsavtal. Vår rapport får inte utlånas eller hänvisas till i någon omfattning utan att vi i förväg gett vårt uttryckliga, skriftliga samtycke till detta, såvitt det inte uttryckligen bestäms något annat i uppdragsavtalets villkor. Innehållet i vårt arbete har överenskommit med de mottagare som namnges i denna rapport, varför vi inte accepterar något ansvar för vårt arbete eller för vår rapport gentemot någon annan part.

Högaktningsfullt

*Anssi Koski*  
*Director*  
*KPMG Oy Ab*

*Teemu Haataja*  
*Director*  
*KPMG Oy Ab*

Tel +358 20 760 3000

Fax +358 20 760 3377

[www.kpmg.fi](http://www.kpmg.fi)

### Viktig anmärkning

Vårt arbete inleddes på sommaren 2022 och vårt analysarbete avslutades 16.09.2022. I vår rapport har vi inte beaktat händelser eller ändringar i omständigheter som inträffat efter den dag när vi avslutade vårt analysarbete.

I vårt arbete har vi som informationskälla primärt använt det material, de uppgifter och kommentarer som ledningen för objektet tillställt oss. Vi tar inte ansvar för att de ovanstående uppgifter, för vilka ledningen för objektet ansvarar för, är korrekta. De källhänvisningar som individualiserar den primära källa som vi använt uppges i vår rapport, och vi har också bekräftat, till de delar som detta är möjligt, att de uppgifter som framförs i rapporten är enhetliga med andra uppgifter som tillställts oss och som vi i övrigt inhämtat i anslutning till vårt arbete. Vi har ändå inte granskat riktigheten hos de uppgifter som tillställts oss.

Det här arbetet är inte ett attesteringsuppdrag som uppfyller revisionsstandarder, varför vi inte avger något attesteringsutlåtande som avses i någon revisionsstandard.

I vår rapport hänvisar vi "till KPMG-analysen": med detta avser vi endast det att vi har utfört (när detta har konstaterats) vissa analytiska åtgärder utgående från det material som tillställts oss: vi tar inget ansvar för det material som tillställts oss.

Vi accepterar inget ansvar för juridiska eller andra rådgivares åsikter som framförs i rapporten, även om vi hänvisat till dem i vår rapport.



# Innehållsförteckning

Uppdragets bakgrund, syfte och avgränsningar

Nuläget för fastigheterna i Roparnäs

Strategiska alternativ för fastigheterna i Roparnäs

sida

4

5

23

# Uppdragets bakgrund, syfte och avgränsningar

## BAKGRUND OCH MÅL

- I och med social- och hälsovårdsreformen överförs sjukhusområdet i Roparnäs från Vasa sjukvårdsdistrikt till Österbottens välfärdsområde.
- Sjukhusfunktioner har flyttats bort från sjukhusområdet i Roparnäs, så utrymmena utnyttjas för tillfället inte till fullo.
- Uppdragsbeställaren har bitt KPMG bedöma och jämföra de framtida alternativen för fastigheterna på en fastighetsstrategisk nivå.
  - KPMG har bekantat sig med lägesbilden av sjukhusområdet i Roparnäs och utgående från den har KPMG upprättat denna sammanfattning och promemoria.
  - KPMG har utgående från inkommet material, befintliga uppgifter och ett besök på området lagt upp tre alternativa sätt att utveckla sjukhusområdet i Roparnäs i enlighet med uppdragsavtalet.
- Man har med dålig framgång tidigare försökt sälja delar av sjukhusområdet i Roparnäs med planrisk/som utvecklingsprojekt.
- När man planerar lösningarna bör man ta i beaktan att statens godkännande krävs vid investeringar på över 5 miljoner euro.
- Rörelseresultatet före avskrivningar är ett centralt mått inom finansieringen. I välfärdsområdets budget beaktas de anslag och beräknade inkomster som krävs för verksamhetsmålen och uppgifterna. I anslagen ingår även hyresutgifter, som påverkar välfärdsområdets rörelseresultat före avskrivningar. Även avskrivningar på anläggningstillgångar, finansieringsutgifter och övriga utgifter för fastigheterna som välfärdsområdet äger påverkar välfärdsområdets resultat och därigenom finansieringen.
- Välfärdsområdets finansieringsmodell går i stora drag ut på att ju mer effektiv lokalitetsstrukturen är och ju mer effektivt underhållet av strukturen är, desto mer finansiering kommer välfärdsområdet att kunna använda för den egentliga serviceproduktionen.

## AVGRÄNSNINGAR

- I detta uppdrag ingår inga egentliga kostnadsberäkningar av olika scenarions verkan, men i utredningen kan man dra nytta av de uppgifter och beräkningar som kunden eventuellt redan har
- En viktig avgränsning i uppdraget som är bra att gestalta är att KPMG:s tjänster inte täcker sådant kunnande inom projektutveckling som kräver ingenjörskunskaper (inklusive planläggning). Vi kan dock beakta dessa perspektiv i vår promemoria förutsatt att vi får relevanta bakgrundsuppgifter från dokumentation/intervjuer. Trots denna avgränsning tror vi att vårt genomförda uppdrag kan vara till konkret hjälp för er vid valet av följande åtgärder och beslutsfattandet gällande fastigheterna.

# Nuläget för fastigheterna i Roparnäs

# Beskrivning av fastighetshelheten

- Sjukhusområdet i Roparnäs är en del av en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå. Gårdsområdena består av skog, åkrar och parker som ökar trivseln på området. Enligt Rambolls utredning kommer dessutom ett skyddsbeslut sannolikt att tas för en stor del av byggnaderna i området i samband med en eventuell planändringsprocess. Detta skulle i väsentlig grad begränsa utvecklingsmöjligheterna i området.
- Fastigheterna på sjukhusområdet i Roparnäs har byggts och tagits i bruk vid olika tidpunkter. Den första fastigheten togs i bruk redan på 1920-talet (en gammal paviljong) och den sista på 1990-talet (en tennishall).
- Varje fastighet på sjukhusområdet i Roparnäs har värdeklassificerats skilt för sig (Rambolls utredning, 10.2.2021). Flera av fastigheterna har värderats i den högsta värdeklassen där objekten bör skyddas, eftersom byggnaderna är betydelsefulla arkitektoniskt sett, till sitt miljövärde och/eller historiskt sett. På området finns också byggnader som på basis av bedömningen inte behöver skyddas, exempelvis ett stall/förråd och en tennishall. Dessutom är en del av byggnaderna i dåligt skick.
- Den slutgiltiga skyddsbeteckningen fastställs i detaljplaneprocessen. I planbestämmelsen beaktas inventeringsuppgifter, värdet på byggnaderna, byggnadens skick, kommande användningsändamål och bestämmelsens skälighet och realism.



# Bedömning av byggnaderna på sjukhusområdet i Roparnäs 1/2

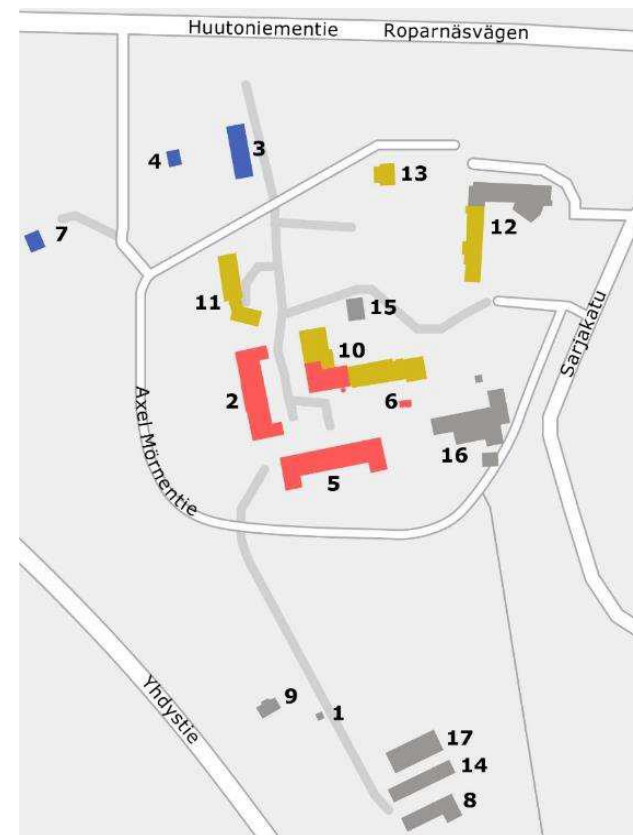
## BYGGNADER OCH TIDPUNKTER FÖR BYGGANDET

## VÄRDEFULLA BYGGNADSHELHETER



1. Förråd
2. Gammal paviljong 1926
3. Sjukskötarens bostad 1931
4. Läkarnas bostadshus 1935
5. Ny paviljong 1936
6. Begravningskapell 1936
7. Överläkarens hus 1938
8. Svinhus 1955
9. Personalens bostadshus 1956
10. Ekonomibygnad 1926-61
11. Förvaltningsbyggnad 1958
12. B-sjukhuset 1963 och YH
13. B-sjukhuspersonalens bostadshus 1963
14. Stall/förråd 1964
15. Kafé 1972
16. Allaktivitetshus 1985
17. Tennishall 1996

- 1920-1929
- 1930-1939
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-1989
- 1990-1999



- Värdehelhet 1
- Värdehelhet 2
- Värdehelhet 3

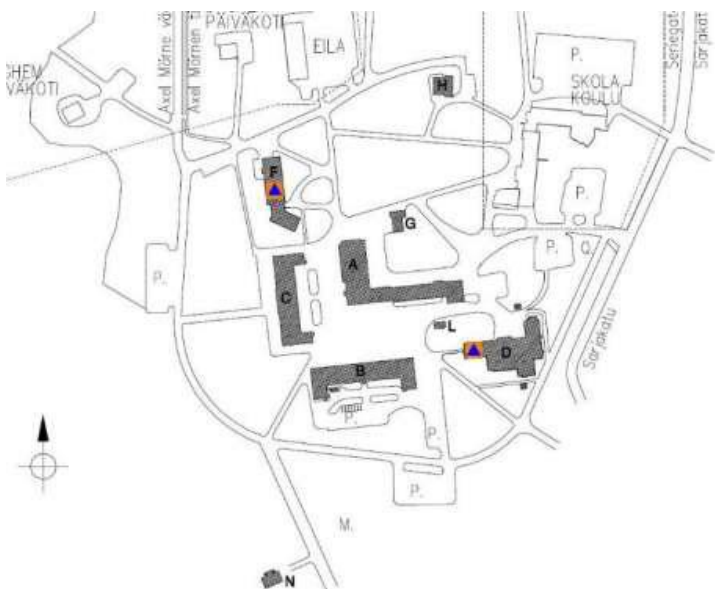
# Bedömning av byggnaderna 2/2

- I Rambolls rapport har byggnaderna delats in i tre olika värdehelheter i enlighet med bilden på föregående sida (7).
- Enligt utredningen skulle det med hjälp av detaljplanläggningen vara möjligt att trygga bevarandet av byggnaderna som en del av en historiskt sett betydelsefull sjukhusmiljö.
- Vid ombyggnad och renovering ska man beakta byggnadernas kulturhistoriskt värdefulla särdrag och sträva till att bevara eller återställa dem.
- Om användningsändamålet ändras är det dock möjligt att göra förändringar inne i byggnaderna, men rekommendationen är att bevara de ursprungliga ytmaterialen, detaljerna och byggnadsdelarna.
- Byggnaderna som är utmärkta med grått på bilden på föregående sida (7) har inte värdeklassificerats som betydelsefulla.



# Byggnadsbestånd

- Renoveringshistorien för byggnaderna på sjukhusområdet i Roparnäs har inte dokumenterats till alla delar. Detta skapar utmaningar bland annat för planeringen av fastigheternas användning och underhåll.
- **Byggnadernas renoveringsskulder är inte klarlagda.** Det är dock känt att inga omfattande renoveringsarbeten har utförts på årtal och renoveringsskulden bedöms vara betydande. Eftersom bedömningen är preliminär har de olika strategiska alternativens kostnadseffekter inte för renoveringsskuldens del beaktats i denna promemoria.
- Sirate har utfört konditionsundersökningar av tio byggnader på sjukhusområdet i Roparnäs under tiden 23.8-31.10.2021. Enligt utredningen är byggnaderna som var med i huvudsak i nöjaktigt/försvarligt skick.



Byggnad och byggnadsår	Allmänt skick
C Gammal paviljong, 1926	Nöjaktigt / Försvarligt
A Ekonomibygnad, 1926 - 1961	Nöjaktigt
B Ny paviljong, 1936	Försvarligt
Eila Sjukskötarens bostad, 1931	Försvarligt / Svagt
F Förvaltningsbyggnad, 1958	Försvarligt / Svagt, modulerna nöjaktiga
H B-sjukhuspersonalens bostadshus, 1963	Försvarligt
G Kafé, 1972	Försvarligt / Nöjaktigt
D Allaktivitetshus, 1985	Nöjaktigt / Gott
N Personalens bostadshus, 1956	Försvarligt
L Begravningskapell, 1936	-

# Användningen av fastigheterna i nuläget

- Roparnäs sjukhus är ett gammalt skyddat sjukhusområde som till stor del inte används längre. Tjänster har flyttats till sjukhusområdet i Sandviken, så fastigheterna i Roparnäs är just nu lediga för nya tjänster eller användningsändamål. Vårdavdelningar tillhörande Vasa sjukvårdsdistrikt och en del av den övriga verksamheten har funnits där.
- Man har tidigare försökt sälja fastigheter på sjukhusområdet i Roparnäs som utvecklingsprojekt, men ingen köpare har hittats.

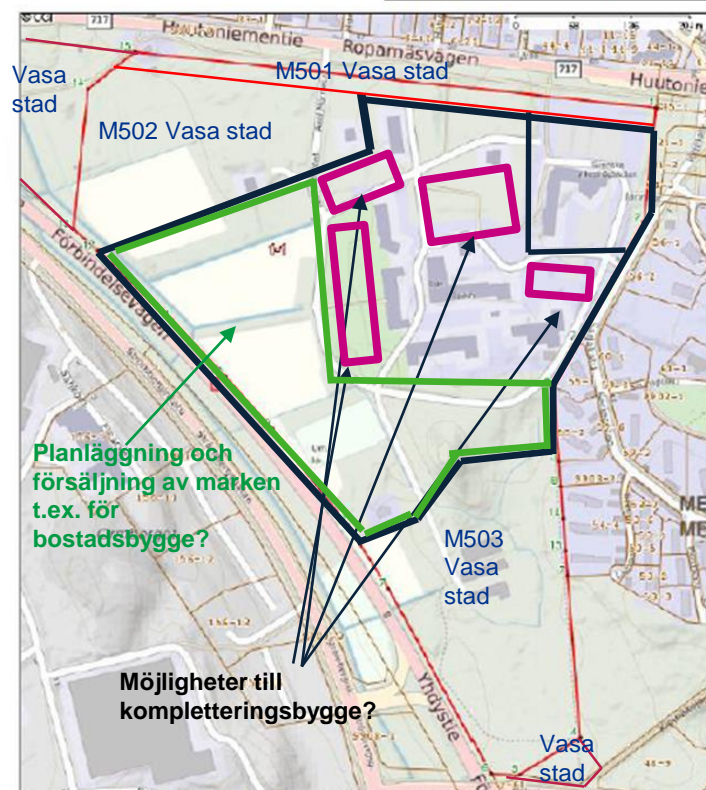
# Observationer om fastighetsägarskapssituationen i Roparnäs (1/2)



KIINTEISTO KARTALLA 09.09.2019  
905-30-1-1

sivu 1 (1)

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökoji:	Tontti (13)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Palsteijien lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	31.4226 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeuskäyttöedot on haettu Kiinteistörekisteristä. Kartalla näkyy sijaintiedot ja vo- olo epäselvyyksiä. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimintasuojasta ja maastosta. Kartalla on esillä näytetään käyttöoikeuskäyttö, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä saattavat käyttöoikeuskäyttöä selviävät kiinteistörekisteristä. Taustakartta on viittolininen. © MVL ja kunnat

## Observationer om uppgifterna i fastighetsregistret

- Tomten ägs av Vasa sjukvårdsdistrikts samkommun, förutom ett outbrutet område, 905-30-1-1-M504, som på basis av lagfartsuppgifterna ägs av Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur. I fastighetsdatasystemet fanns inga uppgifter om området läge.
- Outbrutna områden ingår i tomten och Vasa stad har enligt gravationsbeviset fått rätt att bryta ut områdena 20.9.1996. Vi har inga närmare uppgifter om innehållet i denna rättighet.
- På tomten finns dessutom en oinskriven arrenderätt med anläggningsbeteckningen 905-30-1-1-L1, arrendatorn är Fastighetsbolaget Eila Ab.
- I tomten ingår dessutom en överlåtelse till Vasa stad som inte lagfarits, denna har gjorts i enlighet med föravtalet 7.12.2017. I fastighetsdatasystemet saknas uppgifter om objektet för överlåtelsen och ett mer precist innehåll i överlåtelsen. Enligt den uppfattning kunden gett oss genomfördes inte den ifrågavarande överlåtelsen på grund av att den dåvarande versionen av social- och hälsovårdsreformen föll.
- Med tanke på tomtens fortsatta utveckling rekommenderar vi att uppgifterna i fastighetsregistret uppdateras så att de är tidsenliga och rättas till ifall de innehåller fel. Att ovannämnda uppgifter preciseras kan ha en väsentlig inverkan på observationerna i denna promemoria, till exempel på hur markområdet i Roparnäs kunde utnyttjas.

\*registeruppgifterna för den fastighetsbildning som ses på bilden är ännu inte bekräftade. Gränserna på bilden är dragna enligt uppgifter från kunden.

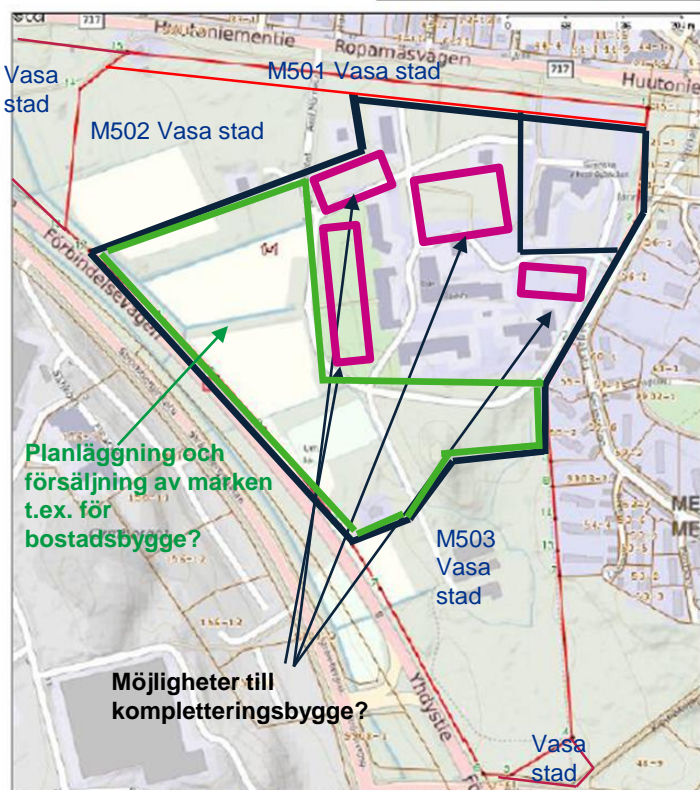
# Observationer om fastighetsägarskapssituationen i Roparnäs (2/2)



KIINTEISTÖ KARTALLA 09.09.2019  
905-30-1-1

sivu 1 (1)

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökohti:	Tomitti (13)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Paltojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	31.4226 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeuskäsitteet on haettu Kiinteistörekisteristä. Kartalla näkyy sijaintiedot ja osto- ja myynti-tilat. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimintasuojasta ja maastosta. Kartalla on esillä myös kiinteistön käyttöoikeuskohteet, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle ta- sen läheisyyteen. Kiinteistöä saatavai käyttöoikeuskohteet selviävät kiinteistörekisteristä. Taustakartta on viittolininen. © MVL ja kunnat

## Det finns mycket outnyttjat markområde på området

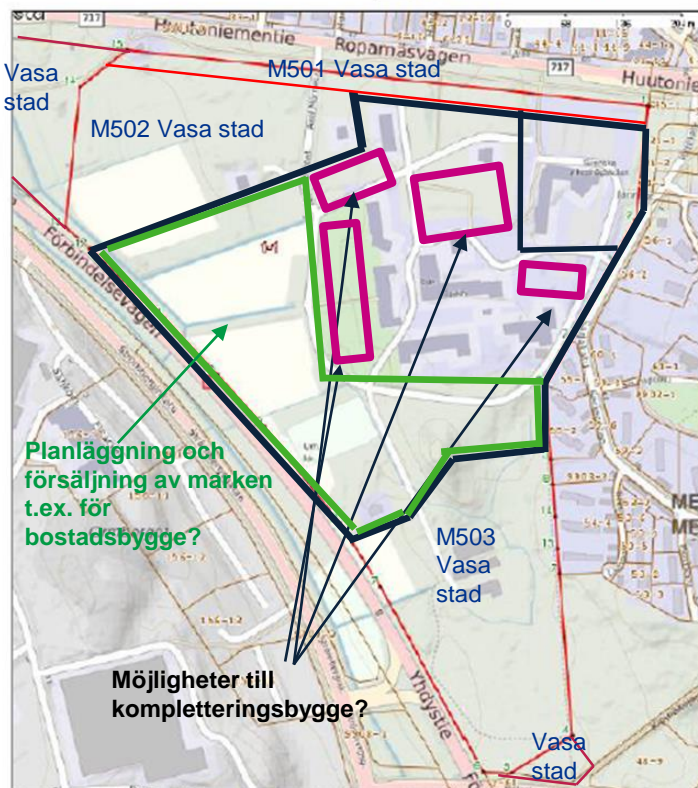
- Tomten är enligt uppgifterna i fastighetsregistret 314 225 m<sup>2</sup> stor, varav ungefär en tredjedel används av sjukhusområdet i Roparnäs.
- Grovt beräknat finns det alltså drygt 200 000 m<sup>2</sup> ledigt markområde.
- Som ett exempel och utan att ta ställning till möjligheterna att genomföra det tekniskt: om ungefär 100 000 m<sup>2</sup> av markområdet skulle avstyckas från sjukhusområdet och planläggas som radhusomter med ett exploateringstal på 0,3 skulle man få in en bostadsbyggnadsrätt på ungefär 30 000 m<sup>2</sup> på området. Detta skulle till exempel med en genomsnittlig storlek på 85 m<sup>2</sup> på bostäderna och med en lägenhetsyta/våningsyta med en effektivitetskoefficient på 0,85 motsvara en helhet på ungefär 300 radhusbostäder och med ett genomsnitt på 2,5 invånare per hushåll ett bostadsområde för 750 invånare. Redan med dessa parametrar skulle området räcka till för att täcka en betydande del av det markområdesbehov som krävs för bostadsbyggnader i förhållande till det långsiktiga behovet som angivits för Roparnäsområdet i Vaasa stad. Dessutom kunde det bli över markområden att använda för a) glesare egnahemsbebyggelse b) övriga behov. Trots att inget område har avsetts för industri/logistikbygge i generalplanen, kunde även denna möjlighet undersökas.
- Enligt de köpeskillingsuppgifter som lantmäteriverket publicerat har det genomsnittliga priset per kvadratmeter våningsyta (€/k-m<sup>2</sup>) för småhusfastigheter på detaljplaneområden (överlåtaren annan än staden) åren 2019-2022 varierat mellan 118 och 399,00 €/k-m<sup>2</sup> i Vaasa. Det är stor spridning på byggnadsrätternas priser, vilket troligen beror på det låga antalet affärer och tomternas olika lägen. Av detta kan man dra en preliminär slutsats om att man genom planläggning och försäljning av det outnyttjade markområdet kunde uppnå ett mycket påtagligt försäljningsresultat ur välfärdsområdets synvinkel. För detta ändamål löns det att be en fastighetsvärderare som känner till de lokala förhållandena ge ett utlåtande om det verkliga värdet på marken i området.
- Den markanvändningsavgift Vaasa stad upptar grundar sig enligt det sätt som beskrivs senare på en zonprissättning som utgår från den förväntade värdestegringen i området och inte på de förverkligade köpeskillningarna eller den förväntade verkliga värdestegringen.
- Tillbyggnadsvolymen fastställs efter exaktare planering när alla nödvändiga utredningar är färdiga och skalornas krav och inverkan har undersökts. Den slutgiltiga skalan och användningsändamålet kommer i detaljplaneprocessen.

\*registeruppgifterna för den fastighetsbildning som ses på bilden är ännu inte bekräftade. Gränserna på bilden är dragna enligt uppgifter från kunden.



# Juridiska ramar för utveckling av markområden

Kiinteistötunnus:	905-30-1-1
Rekisteriyksikkökohti:	Tomitti (13)
Kunta:	Vaasa (905)
Kylä/kaupunginosa:	030 KAUPUNGINOSA (30)
Rekisteröintipäivämäärä:	30.03.1984
Paltojen lukumäärä:	1
Maapinta-ala:	31,4226 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeuskäsitteet on haettu Kiinteistövirastoista. Kartalla näkyy ajantasaisissa vo- llo olevat kunnat. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus soveltuu toimintasuojasta ja maastosta. Kartalla on esillä näytetään käyttöoikeuskäsitteet, joiden sijainti on merkitty kiinteistön alueelle ta- sen läheisyyteen. Kiinteistöä saattavat käyttöoikeuskäsitteet sovelletä kiinteistörekisteröintitiedoista. Taustakartta on viittolininen. © MVL ja kunnat

## Inledande av detaljplanläggning

- En privat markägare kan ta initiativ till upprättandet av en detaljplan. En planändring börjar upprättas om staden anser det vara ändamålsenligt. Med målen i Vasas generalplan 2030 i beaktande där Roparnäs är avsett som ett nytt bostadsområde lär inledandet av en detaljplanläggning anses vara ändamålsenligt.
- Staden upptar (i) planläggningsavgifter för planläggningen och (ii) en markanvändningsavgift för områdets värdestegring.
- På Vasa stads stadsplanerings webbplats finns uppgifter om att planläggningsavgiften i en detaljplaneändringsprocess kunde vara 7500-10000 euro + kostnader för hörande och utredningskostnader. I avtalet om inledandet fastställs att en taxeenlig avgift upptas för planläggningen. I avtalet ingår en överenskommelse om kostnadsansvaret för planutredningarna. I avtalet dokumenterar man dessutom parternas mål för markanvändningen och gör upp om att man förhandlar om markanvändningsavtalet när planprocessen har framskridit tillräckligt.
- I samband med detaljplanläggningen görs en ändamålsenlig tomtindelning och tomterna och byggnadsplatserna förses med eventuella nya användningsändamål och den byggnadsrätt som står till förfogande.
- I den generalplan som berör tomten har sjukhusområdet beteckningen "sk-2". Denna beteckning innebär att det är fråga om ett på landskapsnivå eller lokalt sett värdefullt område för kulturmiljön. Byggnadsbestånd som anses värdefullt ur en arkitektonisk eller kulturhistorisk synvinkel bör bevaras. Dessa bestämmelser preciseras i samband med upprättandet av detaljplanen.
- Den eventuella inverkan byggnadernas skyddsförpliktelse har på byggnadsrättens värde och därmed på värdestegringen beaktas från fall till fall i samband med uppgörandet av markanvändningsavtalet.

# Juridiska ramar för utveckling av markområden

## Markanvändningsersättningens storlek

- Fastighetsägaren har skyldighet att delta i de kostnader en ny plan eller planändring medför för staden. I dessa fall ska fastighetsägaren betala en markanvändningsavgift åt kommunen som man kommer överens om i markanvändningsavtalet.
- Med markanvändningsavgiften eller -ersättningen täcks kostnader för samhällsbyggande.
- Markanvändningsavgiften grundar sig på området värdestegring i och med den nya detaljplanen. Vasa har uppenbarligen fastställt områdespris för bostadstomter och industri- och lagertomter. Dessa har vi dock inte haft tillgång till.
- Utgångspunkt för fastställandet av markanvändningsavgiften är de kostnader för samhällsstruktur som genomförandet av planen medför och avtalsobjektets värdestegring. För att säkerställa ett jämlikt bemötande av markägarna anses kostnadsförpliktelsen i allmänhet bli täckt genom att markägaren ersätter staden för ca 50 % av den uppkomna värdestegringen, enligt Vasa stads markpolitiska program (2019). Vid kompletteringsbyggnadsprojekt i bostadskvarter som uppfyller vissa kriterier kan andelen vara mindre.
- Oberoende av värdestegringen bör ersättningen dock alltid minst täcka de direkta kostnaderna för staden för byggandet av infra på grund av förverkligandet av detaljplaneområdet.

## Erläggande av markanvändningsersättning

- I Vasa stads markpolitiska program (2019) har villkoren för markanvändningsavtalen gjorts upp.
- Avtalsersättningen kan erläggas som penningersättning eller t.ex. genom att mark överläts (allmänna områden, tomter, råmark) till kommunen. I varje enskilt fall avtalas separat om ersättningsmetoden. Utgångspunkten för detaljplanerna för omfattande bostadsområden och markanvändningsavtalen i anslutning till dem är enligt stadens markpolitiska program att en betydande del av ersättningen utgör tomtmark.
- Ersättningar från markanvändningsavtal som ska erläggas som penningersättning förfaller till betalning då markägaren tar markområdet i detaljplaneenlig användning (då bygglov enligt den nya detaljplanen har beviljats), beroende på projektets omfattning i regel dock senast 2–4 år efter det att detaljplanen har trätt i kraft.
- Ifall man genom ett så kallat detaljplanevillkor har avtalat om tomtaffär med en utomstående köpare/spekulantbyggare kan man avtala om att genomföra tomtaffären när detaljplanen har vunnit laga kraft. Först efter detta förfaller markanvändningsersättningen. Vid en eventuell överlåtelse av en fastighet/fastigheter svarar markägaren dock i sista hand för förpliktelserna i markanvändningsavtalet tills ansvaret över förpliktelserna bevisligen har överförts och staden har godkänt överföringen.
- Staden ska ges en av staden godkänd säkerhet för ersättningen.
- På markanvändningsersättningen beräknas en årlig ränta på 4 % till de delar som förfaller till betalning mer än ett år efter det att detaljplanen har trätt i kraft. Alternativt kan avtalas att ersättningen binds till byggnadskostnadsindex (helhetsindex).



# Sammanfattning av planläggningssituationen

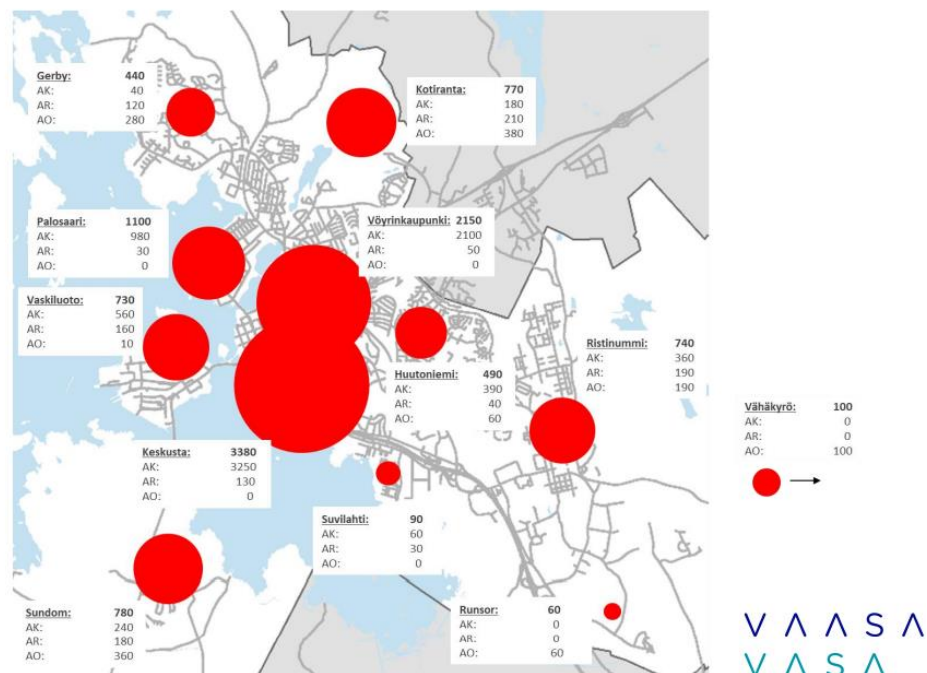
- Österbottens landskapsplan 2040 är i kraft för sjukhusområdet i Roparnäs. Det hör till ett område för tätortsfunktioner och är beläget i en på landskapsnivå värdefull kulturmiljö. I riktning öst-väst går en huvudvattenledning genom området och i riktning sydost-nordväst en kraftledning.
- I Vasa generalplan 2030 är sjukhusområdet i Roparnäs beläget i ett område för flervåningshus och i ett område för offentlig service och förvaltning. Dessutom är området beläget i ett på landskapsnivå eller lokalt sett värdefullt område för kulturmiljön som berörs av vissa planeringsbestämmelser. Områdena utanför sjukhusområdet på tomten har i huvudsak angetts som småhusdominerade bostadsområden.
- I generalplanen 2030 framförs principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och den övriga planeringen samt för byggandet och markanvändningen. Generalplanens centrala principer bör tas i beaktan när detaljplanen upprättas.
- Detaljplanen för området fastställdes 9.1.1981 och den gäller fortsättningsvis för området. I detaljplanen finns inga skyddsobjekt eller -bestämmelser för sjukhusområdet.
- Uppdateringen av totalgeneralplanen har inletts och i samband med den kan mer omfattande ändringsbehov vid behov granskas.

# Fastigheternas läge i förhållande till utvecklingen av Vasa stads stadsstruktur

- Roparnäs är beläget i närheten av Vasa centrum, bara några kilometer från centrum. Det finns också en fungerande kollektivtrafik till området.
- Roparnäsområdet hör till utvidgningsområdena för bostadsbyggande i Vasa. Befolkningen i området förväntas också öka rätt avsevärt mellan åren 2020 och 2040. Just nu finns det påtagligt med egnahems-/småhusbebyggelse i området och i Vasas MAGE-program (genomförandeprogrammet för markanvändningen) hör det till produktionsmålen för egnahemshus och radhusbostäder. Dessutom har sjukhusområdet i Roparnäs noterats skilt i bostadsproduktionsmålet för höghusbostäder. I Roparnäsområdet finns det för närvarande mångsidiga tjänster, såsom affärer, restauranger, daghem och en skola.
- Den finskspråkiga lågstadieskolan i Roparnäs var enligt översikten i programmet MAGE som gjordes år 2019 fylld till max. Om folkmängden i området i framtiden ökar som man uppskattat att den ska göra krävs sannolikt också fler skolplatser. Det skulle vara intressant att reda ut om byggnader på sjukhusområdet i Roparnäs exempelvis kunde användas för skolor.
- Också en utredning om huruvida marken på sjukhusområdet i Roparnäs kunde planläggas på nytt är väsentlig vid en bedömning av framtida användningsändamål.

# Riktlinjer för Vasa stads markanvändning

**Bostads-  
produktionsmål  
(antal), grov  
uppskattning  
för åren  
2020-2040**



AK = uppskattning av höghusbostäder

AR = uppskattning av radhusbostäder

AO = uppskattning av egnahemshus

- Den uppskattade mängden nya invånare i Roparnäsområdet år 2020-2040 är 845 personer.

Källa: Genomförandeprogrammet för markanvändningen, uppdatering 2020-2024

# Vasa stads mål och bakgrund

- Vasa stads befolkningstillväxt förmodas vara återhållsam i framtiden och därmed hålls också bostadsproduktionen lugn. Årsmålet är i snitt 560 bostäder, vilket är samma mål som tidigare och motsvarar behovet vid en befolkningstillväxt på ungefär 500-600 invånare. Fastän befolkningstillväxten skulle vara långsam eller till och med negativ behövs nya bostäder bland annat för att ersätta gammalt bostadsbestånd och för att bemöta förändringar i boendepreferenserna.
- Inom bostadsproduktionen bör man i ökad grad förutom vid antalet bostäder också fästa uppmärksamhet vid bostädernas våningsyta för att säkerställa en produktion av bostäder i olika storlekar.
- Vasa stad har bland annat satt upp följande mål inom bostadsproduktionen:
  - Att förverkliga bostäder i olika storlekar och ge akt på att inte enbart små bostäder förverkligas i centrum. Att den genomsnittliga storleken på bostäderna överskrider 50 k-m<sup>2</sup> skulle vara önskvärt.
  - Tillgången till service och möjligheterna att röra sig ska tas i beaktan vid planeringen av tomtproduktionen, man strävar till att bygga inom den befintliga samhällsstrukturen. Dessutom uppmuntrar man till kompletteringsbyggnad.
  - En trivsamt stad är det primära målet och det kvantitativa målet med produktionen får inte gå före detta.
  - Kvaliteten och ett rimligt pris på bostäderna är viktiga faktorer.
  - Målet med stadens MAGE-program är i första hand att planlägga stadens egen mark i samband med den första planen. Undantag är dock möjliga om det upplevs viktigt för staden att utveckla området. Vid förändringar i detaljplanen görs ett markanvändningsavtal med markägaren om marken inte ägs av staden.

Källa: Genomförandeprogrammet för markanvändningen, uppdatering 2020-2024

# Nuläget på fastighetsmarknaden i Vasa

	Affärsutrymmen	Kontorsutrymmen	Produktion/logistik
<b>Lediga utrymmen, m2</b>	15 000	14 000	13 000
<b>Prime-avkastningskrav, %</b>	8,00	8,00	7,75
<b>Grad av underutnyttjande Q4/2021, %</b>	2,80	4,90	1,60
<b>Hyresnivåer per område, €/m2/kk</b>			
Centrum	13-45	12-17	
Klemetsö/Strömb.	6-12	6-13	5-7

## Centrala observationer

- I synnerhet lokaliteter i gamla objekt och i objekt vars läge ställer till utmaningar underutnyttjas
- De genomsnittliga avkastningskraven kan klart underskridas i nya objekt som är i gott skick och i objekt som i och med långa hyresavtal är förknippade med låg risk (t.ex. nya samhällsfastigheter) medan avkastningskraven kan vara avsevärt högre i utmanande objekt när avkastningskraven jämförs med den genomsnittliga nivån.
- Högre hyresmarginaler fås i regel i objekt som är i gott skick och som ligger centralt belägna, medan de sjunker ju längre från centrum de är belägna och ju äldre de är. De ovanstående marginalerna kan mycket väl överskridas och underskridas i enskilda objekt.
- Investerings efterfrågan på boende, samhällsfastigheter samt industri-/logistiklokaliteter verkar vara tämligen god i Vasa. Det här är något som det lönar sig att komma ihåg vid en eventuell försäljning och planläggning av markområden.
- Investerings efterfrågan är i huvudsak inhemsk, men de mest attraktiva objekten kan också locka utländska investerare. De attraktivaste fastighetsinvesteringarna är utmärkta, oftast inflationskyddade fristadsinvesteringar under osäkra tider.
- Den osäkra utvecklingen av byggkostnaderna, den höga inflationen, den låga konsumenttilltron och den åtstramade finansieringen hämmar för tillfället påbörjandet av nybyggen.
- Marknaden erbjuder utgångsmässigt en möjlighet att dra nytta av privat kapital och opererande för lämpliga



# Kostnaderna för fastighetsunderhåll håller på att öka

Kostnadsindexet för fastighetsunderhåll angivet per kostnadspost (2015=100) med År, Utgiftspost och Uppgifter som variabler. Källa: Statistikcentralen

År	Totalindex	Förvaltning	Användning och underhåll	Skötsel av uteområden	Städning	Uppvärmning	Vatten och avloppsvatten	El (fastighet)	Avfalls- hantering	Skadeförsäkringar	Reparationer
	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100	KYKI 2015=100
2015	100,00	99,95	99,95	100,08	100,08	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016	100,50	101,72	100,82	100,99	100,15	99,42	101,87	100,17	100,67	100,50	100,82
2017	101,89	102,19	101,20	101,43	100,50	101,48	102,32	104,63	102,28	100,80	101,88
2018	103,79	102,65	102,16	102,73	101,45	103,51	102,39	108,56	104,06	103,07	104,73
2019	106,03	104,02	102,70	103,85	101,92	105,41	103,51	116,49	105,77	104,12	107,36
2020	106,47	106,29	103,35	104,82	101,96	103,76	105,58	116,89	107,80	104,01	108,64
2021	109,98	107,93	105,74	106,40	102,60	108,17	108,44	119,95	114,16	109,55	113,89

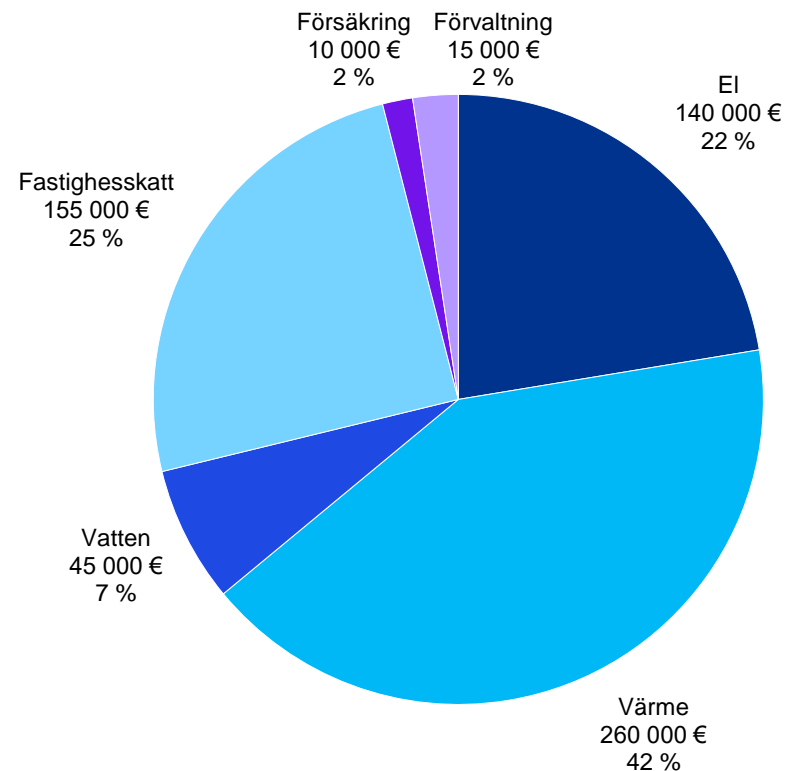
Inflation (harmoniserat konsumentprisindex), %. Prognos 2022-2024. Källa: Finlands Bank, Euro & talous, 21.6.2022 .

År	%
2021	2,1
E2022	5,6
E2023	2,4
E2024	1,8

- Inflationen har tilltagit efter Rysslands invasion av Ukraina. Prisstegringen beror i avsevärd grad på framförallt det tilltagande priset på energi.
- Priset på energi kommer att öka med ca 30 % år 2022, men förväntas sjunka en aning till år 2024, med trots det förväntas prisnivån fortfarande vara hög. Energikonsumtionen utgör en av de största utgiftsposterna i fastighetsunderhållet, varför energikällan och priset på energin spelar en avsevärd roll för de totala kostnader som hänför sig till fastighetsunderhållet. (Källa: Finansministeriets publikationer 2022:51)
- På grund av den geopolitiska situationen är inflationsutvecklingen förknippad med en avsevärd osäkerhet. Exempelvis enligt Statistikcentralen låg inflationen 7/2022 på 7,8 % i jämförelse med fjolåret. Det här tyder på att Finlands Banks prognoser kan ligga i underkant.



# Underhållskostnaderna för sjukhusområdet i Roparnäs uppgår till sammanlagt cirka 625 K€ per år



- Merparten av underhållskostnaderna på sjukhusområdet i Roparnäs (64%) består av värme och elektricitet. Även fastighetsskatten utgör en stor enskild kostnadspost.
- Vi rekommenderar att tekniska sakkunniga ska bedöma hurdana energieffektivitetsfrämjande renoveringar effektivast påverkar underhållskostnaderna för byggnadshelheten. Preliminärt kan man genom exempelvis användning av solvärmesystem eller jordvärmesystem uppnå avsevärda besparingar i underhållskostnaderna om det är tekniskt ändamålsenligt att ta i bruk dylika system. Därutöver kunde man utvärdera lösningar som förbättrar tätheten hos byggnadernas ytterhöljen samt utvecklingsåtgärder förknippade med belysningen, hanteringen av vattenförbrukningen samt fastighetsautomationen.
- Det lönar sig kanske också att se över principerna för hur fastighetsskatten fastställs. Enligt KPMG:s erfarenhet förekommer det i allmänhet avsevärda bristfälligheter/inkonsekvenser i hur fastighetsskatt uppbärs.

Underhållskostnaderna utgående från den specifikation som tillställts av klienten

# Strategiska alternativ för fastigheterna i Roparnäs

# Inledning till de presenterade alternativen

## Allmänt

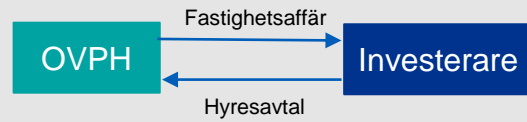
På de följande diorna har vi sammanfattat tre strategiska, alternativa utvecklingsstigar för fastighetsstocken i Roparnäs. I alla alternativ eller som en del av dessa alternativ kan man utgående ovanstående observationer och bakgrundsfakta dessutom vidta följande åtgärder.

- Planläggning/tombildning och försäljning, eller försäljning av markområden i föreliggande skick, vilka anses vara onödiga från ett serviceproduktionsperspektiv.
- Renoveringar av den befintliga fastighetsstocken i syfte att förbättra energieffektiviteten och för att samtidigt effektivera driftskostnaderna i utrymmena så mycket som möjligt.
- Därutöver borde man naturligtvis utreda de investeringsbehov som en centralisering av verksamheten skulle kräva med tanke på byggnadsstocken i Roparnäs och samtidigt bedöma kostnaderna. Vi har inte haft tillgång till underhållsplanen för byggnaderna/bedömningar av renoveringsskulden när vi genomförde denna utredning.
- Eventuell tillbyggnad i området (exempelvis omsorgslägenheter) med hjälp av privat kapital och privata arrangemang samt de jordägandearrangemang som detta förutsätter.
- Giltigheten av fastighetsskatten för sjukhusområdena i Roparnäs och Sandviken bör bekräftas och samtidigt bör inbesparingsmöjligheter identifieras.

Dessutom är vi av uppfattningen:

- Att i och med att försäljningen (i form av ett utvecklingsprojekt) av fastighetshelheten i Roparnäs omintetgjorts skulle det vara naturligt att sträva efter att koncentrera välfärdsområdets verksamhet till området, såvitt det tekniska skicket hos fastigheterna tillåter det och såvitt lokaliteterna i en så stor utsträckning som möjligt kan användas ändamålsenligt. Det här skulle också göra det möjligt att frigöra sig från andra hyresobjekt när deras avtal löper ut och därmed uppnå så ekonomiskt goda förutsättningar som möjligt i serviceproduktionen på lång sikt.
- Nivån på rörelseresultatet före avskrivningar är den centrala mätare med vilken välfärdsområdets ekonomiska mål bedöms. De strategiska alternativ som förs fram här har betraktats utgående från detta perspektiv.

# Försäljning av fastigheterna i Roparnäs till utomstående men där välfärdsområdet blir kvar som hyresgäst



## Beskrivning av konceptet

OVPH skulle frigöra det kapital som är bundet till byggnaderna i Roparnäs genom att sälja dem genom en fastighetshandel till en utomstående investerare.

Med beaktande av de tidigare misslyckade försäljningsförsöken som genomfördes i form av ett utvecklingsprojekt borde investeringsaffären sannolikt basera sig på en modell där OVPH binder sig att hyra fastigheterna i Roparnäs för eget bruk för en så lång tid som möjligt. Därutöver kunde investerarens riskposition styras mot en säljbarare riktning genom att underteckna ett tämligen sedvanligt kapitalhyresavtal i samband med investeringsaffären, enligt vilket hyresgästen svarar för underhålls- och renoveringskostnader enligt utfallet. Eftersom renoveringskostnaderna utgör ett avsevärt ekonomiskt hot borde särskild uppmärksamhet fästas vid detaljerna i hyresavtalets villkor.

I samband med investeringsaffärer i den offentliga sektorns fastigheter är hyresavtalen till och med över 20 år långa (i nya eller ombyggda/tämligen nya objekt). I fråga om Roparnäs borde fastigheternas förväntade tekniska livslängd ändå återspeglas i längden på avtalet. Det här borde också separerat utvärderas av tekniska sakkunniga, såvitt man går in för detta alternativ. Planer/kostnadsberäkningar för de renoveringar för vilka hyresgästen ansvarar kan utarbetas i förväg för att alla parter i affären kan bedöma de kostnadseffekter och de konsekvenser som de får för byggnadernas långsiktiga livscykel.

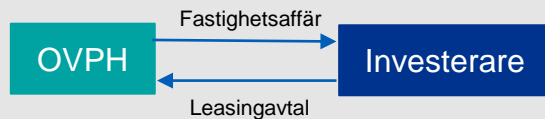
## Pros

- **Frigörande av det kapital som är bundet till fastigheterna för gott**
- Välfärdsområdet blir kvar med det långsiktiga renoveringsansvaret för fastigheterna när hyresperioden löpt ut.
- Gör det möjligt att vidareutveckla servicenätet efter att hyresavtalet löpt ut (frigöring)
- Markområdet kunde i princip hyras ut till investeraren om man vill bibehålla en strategisk kontroll över ägandet.

## Cons

- I princip en negativ effekt på rörelseresultatet för avskrivningar i jämförelse med en ägarfastighet på lång sikt, eftersom man utöver underhållet måste täcka investerarens avkastningskrav och finansieringskostnader
- Investerings efterfrågan är även med ovan beskrivna angreppssätt osäker på grund av åldern och det tekniska skicket hos byggnadshelheten. Man kan ändå försöka främja investerings efterfrågan genom en lång hyresförbindelse (så länge som man vågar och det tekniska skicket hos byggnaderna möjliggör detta), samt genom en kapitalhyresavtalsmodell där hyresgästen ansvarar för objektets renoveringskostnader (tills hyresavtalet löper ut).
- Den skyddsrisik som är förknippad med objektet hämmar ändå investerings efterfrågan i varje fall.
- En investerare vill förmodligen ha vetorätt till renoveringar som planeras och i princip är alla åtgärder/förändringar förknippade med en prislapp som bemöter investerarens avkastningsmål.
- Förlust av den strategiska kontrollen över byggnaderna på lång sikt, ifall det här anses vara av värde.
- Eventuellt ett otillfredsställande försäljningsresultat, i synnerhet om man vill pruta på hyresnivån för att uppnå ett tillfredsställande rörelseresultat före avskrivningar på lång sikt.

# Fastighetsleasing



## Beskrivning av konceptet

I det här konceptet skulle OVPH hyra marken och sälja byggnaderna till en utomstående finansieringspart och sedan hyra tillbaka byggnaderna av parten med ett leasingavtal som även skulle inrymma en förpliktelse om återinlösning av byggnaderna när leasingperioden löpt ut till ett restvärde som överenskommit i förväg.

Vid en fastighetsleasing tar finansieringsparten i princip inga risker som normalt är förknippade med ägande av byggnader utan skulle vältra över alla kostnader på OVPH till betalning. Därutöver skulle finansieringsparten uppbära en leasinghyra av OVPH motsvarande räntan och amorteringarna för leasingkapitalet.

I princip inrymmer parametrarna för ett leasingarrangemang en marginal, varvid en minskning av den årliga leasingavgiften höjer återinlösningspriset i motsvarande grad när avtalet löpt ut, eller om man nöjer sig med ett lägre försäljningspris på byggnaderna syns det här i motsvarande grad som en lägre leasinghyra.

På grund av strukturen hos ett leasingarrangemang är det i jämförelse med en investeringsaffär klart förmånligare, och motsvarar i princip med en lite premie den räntenivå till vilket OVPH även i övrigt skulle beviljas lån av en bank. Motparterna i ett dylikt arrangemang skulle i princip vara banker/ finansinstitut, inte fastighetsinvestorare.

Leasingarrangemanget skulle i bokföringen i princip behandlas som en separat försäljning av byggnader, och därefter som ett hyresavtal och slutligen vid återinlösningsögonblicket som en anskaffning av byggnader. Med andra ord skulle arrangemanget få liknande ekonomiska konsekvenser som ett lån utan att lånet skulle synas i OVPH:s balansräkning. Om man går in för ett dylikt arrangemang bör de bokföringsmässiga och skattemässiga konsekvenser, och förutsättningarna för de önskade effekterna ses över separat mera i detalj av experter inom branschen.

## Pros

- Frigörande av kapitalet i fastigheterna för avtalsperioden
- En avtalsmodell som till sina ekonomiska konsekvenser kan skräddarsys tämligen flexibelt
- Motsvarar till kapitalkostnaderna i regel sedvanlig lånefinansiering med en liten premie.
- Efterfrågan på ett dylikt arrangemang är i regel bättre än på en investeringsaffär, eftersom alla risker förknippade med byggnaderna/fastigheterna skulle bäras fullt av OVPH även på lång sikt.
- Den strategiska kontrollen till jordegendomen bibehålls om det anses vara av värde.
- Ett lånearrangemang som inte belastar OVPH:s balansräkning.
- Ett eventuellt sätt att få en kortvarig ekonomisk "lättnad" t.ex. via den vinst som erhålls via försäljningen av byggnaderna, såvitt de framtida ansvaren inte ses som ett problem
- Dessutom kan man eventuellt inrymma även apparat- och inventarieanskaffningar som flyttas till Roparnäs i leasingarrangemanget, vilket i regel inte kan göras vid en investeringsaffär

## Cons

- OVPH skulle fortfarande bära alla risker som hänför sig till byggnaderna och fastigheterna.
- Med tanke på rörelseresultatet före avskrivningar skulle ett dylikt arrangemang först skapa ett försäljningsresultat (vinst eller förlust beroende på avtalet) och därefter en negativ årsutgift i och med de årliga underhålls- och renoveringskostnaderna (som för en ägarfastighet) jämte en leasinghyra (som täcker räntan och amorteringarna för leasingkapitalet). Dessutom borde OVPH förbereda sig att återinlösa byggnaderna när avtalsperioden löpt ut till ett pris som överenskommit i förväg. Om ett dylikt arrangemang intresserar krävs det en separat ekonomisk modellsimulering för att man ska kunna göra en noggrannare bedömning av hur arrangemanget skulle påverka rörelseresultatet före avskrivningar.
- Det här skulle inte permanent lösa strävan efter att bli av med de risker som är förknippade med ifrågavarande fastigheter.
- Antalet banker/finansinstitut som erbjuder fastighetsleasinglösningar är tämligen begränsat, vilket kan begränsa konkurrensen. Å andra sidan finns det i allmänhet aktörer på marknaden, vars anbud till aktörer inom den offentliga sektorn i regel varit ekonomiskt konkurrenskraftiga..

# Verksamheten koncentreras till lokaliteter som förblir i egen ägo

## Beskrivning av konceptet

Det här konceptet bygger på en tanke där man strävar efter att trygga de långsiktiga ekonomiska verksamhetsförutsättningarna så effektivt som möjligt utan att betala avkastning till utomstående parter för användningen av fastigheterna/kapitalet. Det här innebär i all sin enkelhet att OVPH skulle hålla fastigheten och byggnaderna i egen ägo till den del som den/de används i serviceproduktionen.

I det här scenariot bör OVPH fästa särskild uppmärksamhet vid att trygga byggnadskomplexets verksamhetsmässiga och ekonomiska livscykel under en så lång tid som möjligt genom tillräckliga renoveringar samt genom investeringar som förbättrar energieffektiviteten och samtidigt sänker driftkostnaderna. Det här scenariot bygger även på den naturliga tanken om att OVPH:s verksamhet koncentreras till området och OVPH frigör sig från andra hyresavtal vartefter som det här kan göras.

Den ekonomiska effektiviteten i det här scenariot påverkas i avsevärd grad av om man i enlighet med ovanstående::

- kan sälja markområden som är onödiga för serviceproduktionen eller planlägga markområdena för bostadsbyggande, eventuellt partiellt även för logistik-/industribyggnation. Om markområdena säljs planlagda och med tomter bildade får man i regel ett avsevärt bättre försäljningsresultat än om markområdena säljs som sådana. I det scenariot bör OVPH ändå kritiskt bedöma möjligheterna att inteckna de resurser som OVPH har i sin användning till ett projekt som inte hänför sig till kärnverksamheten. Ett naturligt alternativ vore att använda tekniska konsulter vid planläggningen och sträva efter att uppnå en kompensationsmodell som tryggar parternas ömsesidiga intressen (t.ex. möjligheten att få ett framgångsarvode).
- kan genomföra kompletteringsbyggnation som bistår serviceproduktionen ifall ett naturligt behov uppstår (t.ex. vårdhemskapacitet) med hjälp av privata aktörer på marknaden. I ett dylikt läge kunde OVPH förbättra serviceutbudet i regionen och få intäkter genom att sälja/hyra den tomt som bildas för detta ändamål utan att OVPH skulle bli tvungen att investera något i tilläggsutrymmen.

## Pros



- Den långsiktiga strategiska kontrollen över byggnaderna kvarstår
- Fastighetsekonomiska utvecklingsåtgärder kan vidtas i de befintliga byggnaderna inom ramen för investeringsbefogenheterna.
- Möjlighet till extra inkomster/att frigöra kapital för finansiering av OVPH:s verksamhet genom kompletteringsbyggnationsprojekt eller försäljning/uthyrning av onödiga markområden.
- Utgångsmässigt det bästa resultatet med tanke på rörelseresultatet före avskrivningar, eftersom OVPH inte betalar avkastning till utomstående för användningen av fastigheterna/kapitalet
- Utesluter inte möjligheten att leasa inventarie- och apparatanskaffningar till den koncentrerade verksamheten

## Cons



- Inte möjligt att frigöra kapital som är bundet till befintliga byggnader
- För tillfället har OVPH inte en särdeles exakt bild av de renoveringsbehov och renoveringskostnader som är förknippade med koncentrationen av verksamheten. Vi rekommenderar att det här ska utredas vidare.
- De långsiktiga renoveringsansvaren och riskerna som anknyter till byggnaderna i Roparnäs förblir hos OVPH.
- I samband med en försäljning och omplanläggning av markområdena kan skyddsmärkningen för de fastigheter som centrala för serviceproduktionen realiseras.
- Möjligheterna att anpassa servicenätet på lång sikt blir stelare i den här lösningen. Det blir sannolikt ännu svårare att avstå från fastigheterna i Roparnäs i ett senare skede i takt med att fastigheterna blir äldre
- Nödvändiga investeringar kräver eventuellt tillstånd om behovet överskrider de egna godkännandebefogenheterna.





[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2022 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

**Document Classification: KPMG Confidential**