

Hakopolun Liikekiinteistö Oy

Omistajaohjauskeskustelu
6.11.2024



Johannes Nieminen
Sirpa Viinikari-Kauria

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungin 71. kaupunginosan korttelissa n:o 74403 sijaitsevaa tonttia n:o 2 sekä sille rakennettua liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1981. Vantaan kaupungin omistus 79 %, muita pienosakkaita 7 kpl

Hallitus: Sirpa Viinikari-Kauria (pj.), Juhani Lankinen, Erja Nurmisto. Toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-9/2024	Enn 2024
Liikevaihto	316 169	366 435	256 091	357 050
Henkilöstökulut	-3 850	-3 850	- 2 840	-4 910
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-317 356	-350 118	-226 686	-319 605
Rahoitustuotot ja -kulut	189	0	1 146	1 255
Tulos ennen tilinpäätössiiirtoja ja veroja	-4 848	12 467	27 712	33 790
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-4 848	12 467	27 712	33 790

Tase	Tot 2023	Tot 1-9/2024
Pysyvät vastaavat	2 481 673	2 481 673
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	28 526	13 428
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	32 415	58 051
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 542 614	2 553 151
Oma pääoma	2 509 550	2 537 261
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 064	15 890
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 542 614	2 553 151

Tavoitteiden toteutuminen 2024			
	2023	1-9/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	293 t€	204 t€	Ei toteudu
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla	-	100%	Toteutuu täysin

Yhtiökokouksessa huhtikuussa 2024 päätettiin korottaa vastikkeita, vaikka edellisenä vuona tehtiin myös korotus. Tällä on saatu kassaa parempaan kuntoon. Ylläpitokustannukset ovat lähellä samaa kuin v. 2023. Indeksi voi olla negatiivinen, joten tällä hetkellä tavoite näyttää hyvin minimaalisesti ylittyvän.

Vuoden 2023 korjaukset:

- Vesivahinkokorjauksia, lvi-korjauksia, ilkivaltakorjauksia, rakenteiden tiivistämisä ym., pysäköintialueen kaivo korjattu

Vuoden 2024 korjaukset:

- Automaatiikan valvomo, kattokorjauksia, vesivuotokorjauksia, palo-ovien ja ulko-ovien korjauksia, rullaovien korjauksia, poistumistievaloja ja turvalokeskuksen korjaus, passiivitoistin väestönsuojaan, poistopuhallin ym.

PTS ehdottaa huomattavia korjauksia, joita ei kannata tehdä, jos rakennuksen elinkaari on loppusuoralla.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset ja vastuullisuus

• Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

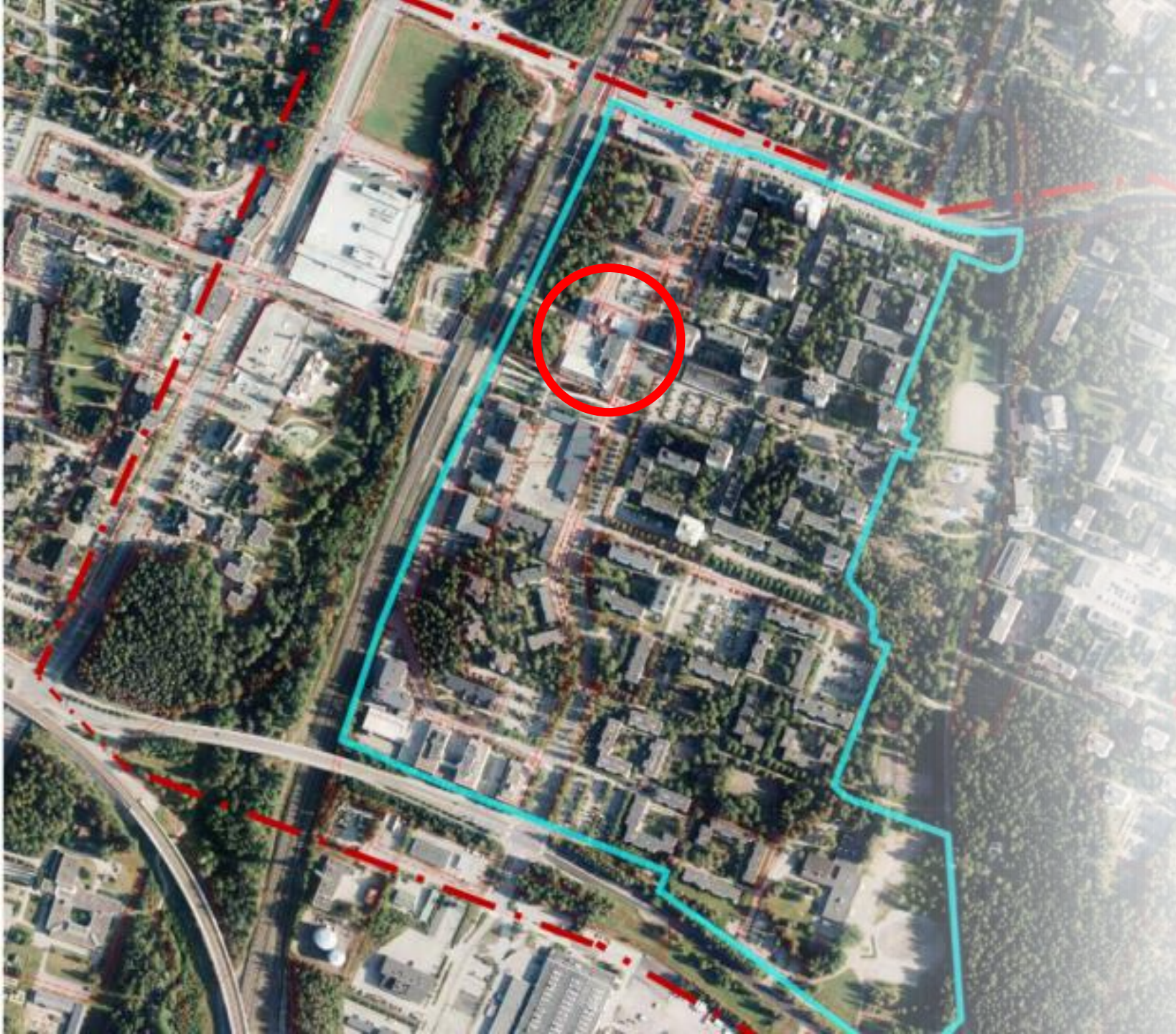
Yhtiön omistus liittyy Koivukylän kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen käynnistymisessä. Kaupungin omistuksen perusteena on varmistaa maankäyttöön liittyvien intressien toteutuminen sekä kaupungin palveluiden alueellinen tuottaminen pitkällä aikavälillä kustannustehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään kaupungin alueelle suunnitteleminen kehityshankkeiden toteutusta.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet huolehtimalla rakennuksen arvon säilymisestä sekä turvaamalla kiinteistön toimintakunnossa pysymisen mahdollisimman hyvin rakennuksen elinkaaren jäljellä olevan ajan huomioiden. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjauksia suoritetaan PTS:n mukaisesti kuitenkin rakennuksen suunniteltu käyttöikä huomioiden.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
- Yhtiö kiinnittää huomioita rakennuksen elinkaareen, joka aiheuttaa enemmän huolta tulevaisuudessa. PTS edellyttäisi merkittäviä korjauksia.

• Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Yhtiö on toteuttaa perus- ja ylläpitokorjaustoimet hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla.
- Yhtiö noudattaa hankintatoimessaan hankintalainsäädäntöä, Vantaan kaupungin hankintaohjeita ja osallistuu kaupungin järjestämiin kilpailutuksiin mahdollisimman laajasti. Hankinnoissa huomioidaan energiatehokkuus, vähäpäästöisyys, ympäristömerkki ja kierrätettävyyys. Kaikessa sopimustoiminnassa noudatetaan tilaajavastuulakia.



Yhtiön tulevaisuus

Edellisissä omistajaohjauskeskusteluissa on puhuttu tulevaisuudesta ja yhtiö teettää rakennushistoriaselvityksen

Hakopolun Liikekiinteistö sijaitsee vireillä olevan Koivukylän kaavarungon sisällä. Kaavarunkoluonnosta ei ole vielä laitettu esille.

Vuoden 2022 kuntoarviossa rakennus on arvioitu olevan välttävässä kunnossa. PTS-kaudelle 2022-2031 kuntoarvio antaa noin 3 milj. euron kunnossapitotarpeen, johon sisältyy mm. julkisivun kunnostaminen, ilmanvaihdon kunnostaminen, rakennusautomaation ja sähkö- ja telejärjestelmän uusiminen kauden alkupuolella ja vesijohtojen ja viemärien saneeraus PTS-kauden lopulla. Yleisesti kustannukset ovat myös nousussa ja korjaustarve tarkentuu tarvittavien tutkimusten myötä.

Kiinteistön osalta on aiemmin tehty erilaisia suunnitelmia, jotka eivät ole edenneet. Haasteena on ollut mm. pieni tontti ja pysäköinnin järjestelyt. Rakennus täyttää koko tontin ja pysäköintialue on kaupungin omistama ja Hakopolun Liikekiinteistöllä on asemakaavan mukainen käyttöoikeus sekä sopimuksen mukainen velvoite pitää omalta osaltaan pysäköintialue kunnossa. Myös pysäköintialue edellyttää kunnostusta.

Yhtiön tavoitteet 2025-2028

Tavoite	Mittari	Toteuma 2023	Ennuste 2024	Tavoitetaso 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	293 t€	295 t€	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla.		v. 2023 oli eri tavoite	100	100	100	100	100

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2025-2028

- Ei merkittäviä investointeja
- Ei lainoja

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hakopolun Liikekiinteistö Oy oli mukana hallitustyöskentelyn arvioinnissa.

Kyselyn tulokset ovat hyvällä tasolla. Yhteistyö hallituksen ja toimitusjohtajan välillä nähdään olevan hyvällä tasolla kuten myös arvioit hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan toiminnasta.

Kyselyn vastauksissa todettiin tavoitteeksi pitää rakennus toimintakuntoisena ja selkeyttää tulevaisuutta huomioiden Koivukylän alueen kehittäminen.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn kokouksessaan 29.2.2024. Hallitus keskusteli kyselyssä olevista kohdista eikä tällä kertaa löytänyt kehitettäviä asioita.