

Asunto Oy Vantaan Katriinanrinne

Omistajaohjauskeskustelu
6.11.2024



Johannes Nieminen
Jari Mattila

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on hallita vuokrasopimuksen perusteella Vantaan kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa 1 sijaitsevaa tonttia numero 10 ja omistaa siellä olevat rakennukset, joiden huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.
Hallitus: Jari Mattila (pj.), Sari Lindqvist ja Pasi Simola. Isännöitsijä: Johannes Nieminen (1.7.2024 alkaen)
Vantaan kaupungin omistus 100 %

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-9/2024
Kiinteistön tuotot	216 967	205 632	152 928
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	*-165 383	-203 223	-119 265
Poistot ja arvonalentumiset	-45 000	0	0
Rahoitustuotot ja –kulut	-6 732	0	40 696
Tulos ennen tilinpäätössirtoja ja veroja	-149	2 409	74 359
Tuloverot	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-149	2 409	74 359

Tase	Tot 2023	Tot 1-9/2024
Pysyvät vastaavat	1 838 782	1 838 782
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	319	0
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	37 414	69 500
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 876 195	1 908 282
Oma pääoma	1 493 652	1 568 011
Asuintalovaraus	169 200	169 200
Lyhytaikainen vieras pääoma	133 726	133 726
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 876 195	1 908 282

Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	1-9/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	196 t€	99 t€	Toteutuu täysin
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin

* Aktivoitu taseeseen 50 900 €

Yhtiön isännöinti siirtyi Vivamus Kiinteistöille heinäkuussa 2024. Normaalisti vuosittain on tehty kylpyhuonekorjauksia, mutta alkuvuotena näin ollut vielä tehty ja uusi isännöinti on rakentamassa PTS:n uusiksi.

Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 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).	196 t€	132 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 käyttöään huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus	Tehostaminen kartoitettu (kyllä / ei)			Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2025-2028

- PTS:n uudistaminen on suunnitelmissa. Yhtiössä kuitenkin varmuudella jatketaan kylpyhuoneiden saneerauksia.

Lainat

Toteuma 2023	Ennuste 2024	2025	2026	2027	2028
194 t€	134 t€	73 t€	13 t€	0	0

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- **Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus**

Miksi omistetaan ja mitä omistukselta odotetaan tulevaisuudessa

Vantaan kaupunki on järjestänyt yleisen ideakilpailun Katrinebergin alueen suunnittelusta yhteistyössä SuomenArkkitehtiiliiton (SAFA) kanssa. As Oy Katriinanrinteen kiinteistöt ovat osa kilpailualueetta, kuten myös Katriinan sairaalakiinteistöt. Alueella sijaitsee As Oy Katriinanrinteen lisäksi kaupungin suoraan omistamia asuinkerrostaloja. Katriinan alueen kiinteistöjen ml. As Oy Katriinanrinteen kiinteistöjen hallinnointimuoto linjataan osana Katriinan alueen kehittämisen jatkovalmistelua.

Tavoitteet vuosille 2025–2028

Yhtiö toimii taloudellisesti tehokkaasti. Tavoitteena on, että yhtiön ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleistä kustannustason kehitystä. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti. Yhtiö huomio toiminnassaan myös ympäristövastuun, kartoittaa energiakäytön tehostamistoimia ja pyrkii korjauksia tehdessään energiatehokkuuden parantamiseen.

➤ Omistajapoliittiset linjaukset on juuri päivitetty. Yhtiö tarkentaa kunnossapitotarpeen huomioiden rakennusten ikääntymisen

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

➤ Vastuullisuus on pyritty huomioimaan yhtiössä.

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Asunto Oy Vantaan Katriinanrinne oli mukana kevättalvella tehdyssä hallitustyöskentelyn arvioinnissa. Vastaajien määrä oli pieni 2/4.

Tulokset olivat laskeneet vuoden 2023 kyselystä. Tärkeänä pidettiin isännöinnin siirtymiseen liittyvät asiat. Yhtiö on kyselyn jälkeen siirtänyt isännöinnin Vivamus Kiinteistöt Oy:lle.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö huomio riskienhallinnan raportoinnissa yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa ja omistajapoliittisia linjauksia.