

Omistajaohjauskeskustelu



Ruukkukujan Autopaikat Oy

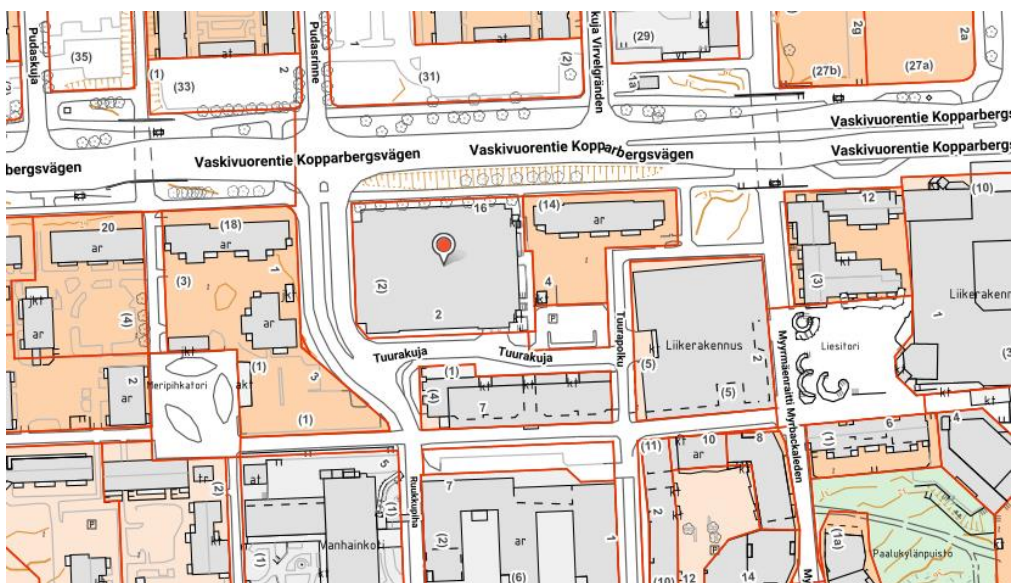
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja

Sirkku Wallin, hallituksen puheenjohtaja

7.4.2025

Ruukkukujan Autopaikat Oy (450 ap)

- ▶ Ruukkukuja Autopaikat Oy omistaa tontin 4 korttelissa 15421 (Myyrmäki). Tontilla on vuonna 1987 valmistunut autopaikkarakennus, jossa on 450 autopaikkaa
- ▶ Yhtiön omistamaan pysäköintilaitokseen on toteutettu alueen asunto-osakeyhtiöiden ja toimistokiinteistöjen velvoiteautopaikkoja.
- ▶ Kaupunki omistaa 87,2 % ja VAV Asunnot Oy 1,1 % osakekannasta, yhteensä 88,3 %
- ▶ Osakkaat ovat Asunto Oy Vantaan Tuurakuja 4 (43 ap), Liiketalo Myyrinraitti Oy (73 ap), Kiinteistö Oy Liesikuja 7 (73 ap), VAV Asunnot Oy (22 ap), Asunto Oy Vantaan Vaskivuorentie 12 Senioritalo (54 ap) sekä Vantaan kaupunki (185 ap)
- ▶ Hallitus: Sirkku Wallin (pj), Armi Vähä-Piikkiö, Susanna Palomäki, Janne Mäkelä ja Veikko Muurinen. Toimitusjohtaja Johannes Nieminen



Talous

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 2024
Liikevaihto	67 950	70 200	70 200
Henkilöstökulut	-7 260	-6 250	-6 250
Poistot ja arvonalentumiset	-61 150	-61 150	-61 150
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-61 648	-68 060	-66 202
Rahoitustuotot ja -kulut	16 948	18 625	17 178
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-45 160	-46 635	-46 224
Tuloverot	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-45 160	-46 635	-46 224

Tase	Tot 2023	Tot 2024
Pysyvät vastaavat	784 393	723 243
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	105 535	105 143
VASTAAVAA YHTEENSÄ	889 928	828 386
Oma pääoma	657 198	610 974
Pitkäaikainen vieras pääoma	213 590	198 333
Lyhytaikainen vieras pääoma	19 140	19 078
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	889 928	828 386

Korjaukset 2024: 2 952 eur

Ei investointeja 2024



Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	47 t€	51 t€	Ei toteutunut
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutui täysin

Vuoden 2024 talousarvion perusteella ylläpitokustannukset olivat jo edellistä vuotta suuremmat. Yhtiössä ei kuitenkaan ollut suurempia korjaustarpeita, mutta sähkön kulutus kasvoi, joka ajoittui mittarinvaihdon jälkeiseen aikaan. Yhtiö selvittää tätä nyt ulkopuolisen asiantuntijan kautta, sillä Vantaan Energia Sähköverkot ei omien selvitysten pohjalta nähnyt asennuksessa virhettä.

Tavoitteet

Tavoitteet 2025

1. Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä:
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin vuosimuutos (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).
2. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä:
Toimenpiteiden (lkm) toteuttamisaste 100 %.
3. Energian käytön tehostamistoimien kartoitus

Tavoitteet 2026-2029

Yhtiön tavoitteet jatkuvat edellisen pohjalta ainakin kohdissa 1-2. Kohdan 3. tavoitteissa mahdollisesti energian käytön tehostaminen kartoituksen perustella. Yhtiössä energian käyttö tarkoittaa sähkökustannuksia.

Toiminta pysyy ennallaan, ei merkittäviä investointeja 2026-2029.

Omistajapoliittiset linjaukset

Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet sekä seuraa kehittämishankkeita alueella. Koska kyse on tämän hetken suunnitelmien mukaan alueelle jäävä pysäköintilaitos, yhtiö huolehtii rakennuksen arvon säilymisestä sekä turvaa laitoksen toimintakunnossa pysymisen

Yhtiö toimii taloudellisesti tehokkaasti. Tavoitteena on, että yhtiön ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä. Lisäksi pitkän tähtäimen suunnitelmaa toteutetaan tarkoituksenmukaisesti. Yhtiö huomioi toiminnassaan myös ympäristövastuun ja pyrkii korjauksia tehdessään energiatehokkuuden parantamiseen. Sähköautojen latausinfra tarvetta on kartoitettu yhtiön toimesta 2023 eikä tarvetta ollut vielä siinä määrin, että infra toteuttaminen olisi mielekästä. Yhtiö kartoittaa sähköautojen latausinfra tarvetta tavoitekauden loppupuolella ja arvioi uudelleen investoinnin kannattavuutta.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Vastuullisuus on pyritty huomioimaan yhtiössä. Yhtiö käyttää hiilineutraalia sähköä.

Hallitustyöskentelyn arviointi

- Yhtiö osallistui hallitustyöskentelyn arvioitiin vuonna 2024. Osallistujia oli neljä
- Tulokset erittäin hyviä, keskiarvot vastauksissa pääasiassa 4 (asteikko 1-4) ja kehittyneet aiemmasta
- Kehitettävät kohdat markkinointi ja vuosikello, joista jälkimmäinen on nyt hallituksella käytössä
- Hallitustyöskentelyn kehittämisessä sanallisissa vastauksissa näkyi sopimusluettelon käsittely hallituksessa, joka toteutui vuoden 2024 aikana.
- Hallitustyöskentelyssä muutoksena vuonna 2024 oli hallituksen puheenjohtajan vaihtuminen ja yhden hallituksen jäsenen vaihtuminen. Taloyhtiöiden edustajat ovat pysyneet samoina ja ovat tuoneet hallitukseen käyttäjätason tietoa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

- Vuoden 2024 kyselyssä havaittiin vähäisenä kehittämistarpeena sopimusluettelon käsittely hallituksessa. Sopimusluettelo käsiteltiin kokouksessa 5/2024
- Yhtiö käsittelee vuosittain riskienhallintaa ja raportoi muutoksista.

[illegible]

- ▶ Myyrmäen keskustauudistus on ollut käynnissä vuodesta 2019. Uudistuksen vaikutuksia pysäköintiyhtiölle tulee ennakoida yhteistyössä kaupungin kanssa.
- ▶ Vuosien 2022-2024 aikana Paalutorin uusien korttelien 15403 ja 15422 liiketilojen pysäköintirasite (11 ap) osoitettiin Ruukkukujan pysäköintiyhtiön kaupungin hallitsemille paikoille. Rasitepaikoista ei makseta vastiketta.
- ▶ Jatkossa keskustauudistus kohdentuu Liesikujan KL ja KTY kortteleihin, joissa ovat kiinteistöyhtiöt Liiketalo Myyrinraitti Oy (73 ap) sekä Kiinteistö Oy Liesikuja 7 (73 ap) ovat pysäköintiyhtiön osakkaita. Kiinteistöyhtiöt maksavat vastiketta autopaikoistaan. Uusien asemakaavojen myötä astuu voimaan kaupungin uusi pysäköintinormi, jolloin autopaikkojen tarve todennäköisesti pikemmin vähenee kuin nousee, vaikka rakennusoikeuden määrä kortteleissa huomattavasti nousee. Pysäköintiyhtiön kannalta on oleellista, että kehitettävien korttelien autopaikat siirtyvät uusien muodostuvien yhtiöiden käyttöön nykyvelvoitteiden mukaisesti.
- ▶ Tulevaisuudessa tarve autopaikoille säilyy, ja pysäköintiyhtiön omistaman korttelin 15421 kehittäminen esimerkiksi osin asumisen on haastavaa. Pysäköintiyhtiön pitkän aikavälin kehittäminen ja korjaaminen tulee perustua ensisijassa yhtiön saamiin tuloihin