



Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema Omistajaohjauskeskustelu

Johannes Nieminen / Janne Juntunen

2.6.2025

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa sijaitsevaa tonttia 92-61-204-4 ja sillä olevia rakennuksia.

Osakkeita on 97 445 kpl ja niillä hallitaan pinta-alaltaan yhteensä 9054 m² tiloja. Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat väestönsuojatilat 218 m², tekniset tilat 495 m², kellarissa liiketilaa 233 m² ja lämmintä autonsäilytystilaa 625 m², ensimmäisessä kerroksessa liiketilaa 283 m² sekä erillinen kylmä maanalainen autojen säilytystila 1 270 m².

Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1972 ja 1989.
ALV-aste 88,93%

Yhtiöjärjestyksen muutokset on rekisteröity 28.3.2022

Hallitus: Janne Juntunen (pj), Erja Nurmisto, Hannes Oksanen, Vesa Hynninen ja Jussi-Pekka Koskinen

Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen

Omistus

- Vantaan kaupunki, 62,2 %
- Vantaan Energia Oy, 19,4 %
- Uudenmaan Osuuspankki, 16,2 %
- yksityishenkilöt 2,2 %

Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian tiloissa toimii Tikkurilan terveysasema (Vantaa-Kerava hyvinvointialue)



Vantaan kaupunginmuseumo. Sanni Penttinen, k. Tikkurilan terveysaseman rakennus. 2024
Kuvaa rajattu

Talous

TULOSLASKELMA	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Kiinteistön tuotot yhteensä	609 220	608 912
Luottotappiot	0	-440
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-518 024	-561 028
LIIKEVOITTO	91 197	47 444
Rahoitustuotot ja –kulut	269 569	282 748
Poistot	-417 170	-417 170
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-56 404	-86 836

Yhtiö on siirtynyt vuoden 2024 tilinpäätöksessä käyttämään tuloslaskelmassaan KPA 1:4 §:n / PMA 2:2 §:n mukaista kiinteistökaavaa.

Yhtiön on rakennuksen elinkaaren osalta huomioitava jatkossa myös purkuvaraus, purkuun liittyvät mahdolliset kustannukset ja muutettava poistosuunnitelmaa.

Yhtiössä ei ole vuosina 2023 ja 2024 tehty isoja korjauksia, mutta yhtiössä tulee vastaan akuutteja korjaustarpeita, jotka on yleensä ratkaistava nopeasti. Näiden korjaustarpeiden määrä on kasvava. Yhtiöllä on suppea kuntoarvio, jonka pohjalta on arvioitu korjauskustannuksia, mutta kuntoarvio ei sisällä mm. ilmapuotojen korjauksia, joiden kustannukset voivat hyvinkin nousta miljoonaan mikäli ne päädytään tekemään. Lisäksi putkisaneerauksessa ei ole uusittu uuden puolen putkia, joista ainakin kylmän veden putkissa on ongelmia. Paloilmoittimen uusimisen yhteydessä havaittiin 70-luvun kaapelointia, joka on oma riskinsä.

TASE	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Vastaavaa		
Aineelliset hyödykkeet	6 396 330	5 979 302
Sijoitukset (mm. liittymät)	74 006	74 006
Pysyvät vastaavat yhteensä	6 470 335	6 053 308
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 695	8 900
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	552 707	608 125
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	561 402	617 025
VASTAAVAA YHTEENSÄ	7 031 737	6 670 025
Vastattavaa		
Oma pääoma yhteensä	5 892 068	5 805 233
Pitkäaikainen vieras pääoma	791 438	590 625
Lyhytaikainen vieras pääoma	348 231	274 475
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	7 031 737	6 670 025

Tavoitteet 2025

Tavoite	Mittari	Toteuma 2024	Tavoitetaso 2025	Tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tila
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. ed. tilikauden toteuma).	394 065 eur	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	150 896 eur	Ei toteudu
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100%	100	PTS korjaukset suunnitteluvaiheessa	Toteutuu täysin
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet					
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.		Kyllä, rakennushistoriaselvitys	Ei vielä tehty	Toteutuu täysin

Ylläpitokustannuksissa asetettu tavoitetaso ei toteudu. Yhtiössä tehdään vanhan puolen lämmönjakokeskuksen osasaneeraus ja sen yhteydessä lämmityksen tasapainotusta. Lisäksi paloilmoittimen saneeraus oli pakko tehdä tänä vuonna ja siihen näyttää liittyvän osakorjauksia mm. kaapelointiin ja ilmaisiin. Yhtiössä olevista rakennusautomaatiojärjestelmistä toisen osalta vähintäänkin valvonta-alakeskus tulisi uusia tai yhdistää uudemman osan keskukseen, mutta se siirtyy tuleville vuosille.

Hiilineutraaliustavoitteesta elinkaaren loppuvaiheen tavoitteissa täytyisi tarkentaa mitä tehdään, mutta toiminnan päättymisen ajankohta on tällä hetkellä epäselvä. Tämän hetken tiedon mukaan terveysaseman palvelut siirtyvät uuteen sijaintiin todennäköisimmin vasta 2030 tai jopa myöhemmin.

Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2026-2029

Tavoite	Mittari	Toteuma 2024	Ennuste 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	394 065 eur	514 296 eur	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 asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.		Mahdollinen rakennushistoriaselvitys				

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

- Yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt investointi- ja rahoitussuunnitelmaa, kuitenkin
 - Ei merkittäviä investointeja, pakolliset korjaukset kirjataan tulokseen
 - Huomioitavaa: ylimääräisen yhtiökokouksen 8.9.2020 päätöksen mukaan osakkaat maksavat putkisaneerauksen kulut rahoitusvastikkeena kahdeksan vuoden aikana, rahoitusvastiketta on kerätty 1.6.2021 alkaen. Lainan viimeinen maksupäivä on kuitenkin 20.4.2026. Yhtiö käy pankin/-ien kanssa neuvottelut.

Lainakanta vuoden lopussa 1000 eur	Toteuma 2024	Ennuste 2025	2026	2027	2028	2029
Muut lainat	791	591	0	0	0	0

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Omistajapoliittisten linjausten keskeinen sisältö:

Kaupunki vuokraa osaketiloja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön. Hyvinvointialue suunnittelee Tikkurilaan uutta terveys- ja perhekeskusta, johon toiminnot siirtyvät. Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa, joten kiinteistön jatkokehityksen edistäminen on myös kaupungin intresseissä mahdollisen hyvinvointikeskuksen valmistuessa Tikkurilaan 2020-luvun lopulla. Kaupungin omistuksen kasvattaminen yhtiössä tukisi tätä tarkoitusta.

Yhtiön tulee selvittää mahdollisuuksia yhtiön omistaman tontin kiinteistökehitykseen. Lisäksi yhtiön tulee huomioida naapurikiinteistöjen kehittämishankkeisiin liittyvät kysymykset.

Rakennuksen elinkaaren loppuvaiheessa tehdään vain loppuvaiheen terveellisen ja turvallisen käytön kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet. Ennen laajempien korjaustoimien tekemistä tulee keskustella niiden rahoittamisesta kaupungin kiinteistöhallinnan ja asumisen yksikön kanssa, joka vastaa tilojen vuokrauksesta hyvinvointialueelle.

➤ Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Vastuullisuus on osa yhtiön arkipäivää. Yhtiö hyödyntää ympäristöystävällistä kaukolämpöä ja korjauksissa huomioidaan hiilineutraalius ja resurssiviisaus.
- Yhtiö huomioi kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.



Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hallitustyöskentelyä on arvioitu vuosina 2020-2024. Aiemmin on todettu sisäisen työskentelyn ja yhteistyön olevan hyvällä tasolla ja hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan työ onnistunutta. Huomioitavaa on, että yhtiön hallituksen kokoonpanossa on tullut muutoksia vuoden 2025 ylimääräisessä ja varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn vuosina 2022-2024. Yhtiön hallitus ei ole havainnut selkeitä kehittämiskohteita. Yhtiön sopimusluettelon tarkistaminen kuuluu vuosikelloon ja yhtiö huomioi mm. tietosuojapolitiikan. Yhtiö päivittää riskienhallinnan selonteon vuosittain.