

Kiinteistö Oy Hakucenter

Omistajaohjauskeskustelu
30.10.2025



Heini Nyman, puheenjohtaja
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungin 94. kaupunginosan korttelissa 94019 sijaitsevaa tonttia nro 25 sekä sillä olevaa liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1986, laajuus 4 840 m². Kaupungin omistus 46,99 % ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistus 18,16 %.

Hallitus: Heini Nyman (pj), Jari Mattila, Erja Nurmisto, Juha Jaakola, Markku Reinivuo

Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen

Tulos	Tot 2024	Budj 2025	Tot 1-9/2025	Enn 2025
Liikevaihto	452 922	471 207	357 158	471 207
Henkilöstökulut	-4 040	-5 050	-3 270	-6 290
Poistot ja arvonalentumiset	-59 606	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-381 913	-483 305	-301 329	-391 667
Rahoitustuotot ja -kulut	406	350	237	316
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	7 363	-17 872	52 797	73 566
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	7 363	-16 799	52 797	73 566
Tase	Tot 2024		Tot 1-9/2025	
Pysyvät vastaavat	4 890 751		4 890 751	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 736		11 909	
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	122 514		153 837	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 019 001		5 056 497	
Oma pääoma	4 984 290		5 037 086	
Pitkäaikainen vieras pääoma	0		0	
Lyhytaikainen vieras pääoma	34 711		19 410	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 019 001		5 056 497	

Tavoitteiden toteutuminen 2025

	2024	1-9/2025	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	350 t€	276 t€	Ei toteudu
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta	-	100%	Toteutuu täysin

Ylläpitokustannusten kehityksessä näkyy asiantuntijapalveluiden ostot ostarin kehittämishankkeen osalta. Yhtiö varautui taloudellisesti suurempiin kustannuksiin.

Yhtiön hallitus käsittelee vuoden viimeisessä kokouksessa poistosuunnitelmaa. Sen luonnin osalta on ollut haasteena rakennuksen todellinen käyttöikä suhteessa siihen paljon on poistettavaa. Ei investointeja 2025

Korjaukset 2025: pysäköintihallin ovi, jäähdytyslaitteiston korjaus, vesivahinkokorjaus ja pienempiä korjauksia. Yhtiö on suunnitellut ikkunarakenteiden tiivistyksiä kohdistuen neuvolatilaan.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

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

Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Vantaan Ratikan linjauksen varrella. Hakunila on tärkeä täydennysrakentamisen alue Vantaalla tulevaisuudessa. Ostoskeskus muodostuu kahdesta yhtiöstä: Kiinteistö Oy Hakucenter Oy:stä ja Hakunilan Keskus Oy:stä. Kaupungilla on omistusta molemmissa yhtiöissä. Yhtiöiden omistus liittyy Hakunilan kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen osalta. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään alueelle suunnitteleminen kehityshankkeiden toteutusta. Kaupunki voi olla väliaikaisesti omistamassa omia tilatarpeita laajemmin yhtiötä kiinteistökehityksen edistämiseksi. Lopputilanteessa kaupungin omistuksen tulisi vastata omia tilatarpeita.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset tavoitteet ja päämäärät sekä sen, että yhtiö osaltaan myötävaikuttaa kaupungin aluekehittämisen tavoitteiden toteutumiseen Hakunilassa. Samoin yhtiö huolehtii kiinteistön toimintakunnossa pysymisestä ja turvallisuudesta kiinteistön elinkaaren loppuajana. Yhtiö huomioi kaupungin sille asettamat elinkaaren loppuvaiheessa olevan kiinteistöyhtiön tavoitteet. Rakennuksen elinkaaren loppuajan pitkän tähtäimen suunnitelmaa toteutetaan resurssiviisaasti toteuttaen vain kiinteistön käytössä säilymisen sekä terveellisuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi välttämättömät korjaukset.

➤ Yhtiön näkemyksen mukaan voimassa olevat omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

➤ Vastuullisuus on huomioitu yhtiössä. Yhtiössä on käytössä Afryn energian ja veden kulutukseen liittyvä kuukausiraportointi



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).	350 t€	367 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.		Käynnistetty	Kehitysanalyysi tehty, mahdollinen jatko	Kyllä, jatkotoimenpiteet esim. kaavoitus	Kyllä	Kyllä	Kyllä

Yhtiön tavoitteissa on kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta. Vuonna 2025 tehtiin kehittämisanalyysi yhdessä Hakunilan Keskus Oy:n kanssa. Yhtiön tarkoituksena on jatkaa hanketta omistajien tahtotilan mukaisesti.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

- Ei investointeja
- Ei lainoja

MUUTA YHTIÖSTÄ

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Kuluvana vuotena ei ollut kaupungin toteuttamaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyä. Yhtiö kuitenkin käsittelee riskienhallinnan selonteon loppuvuodesta ja arvioi riskejä sekä sisäistä valvontaa.

Hallitustyöskentelystä

Vuoden 2025 aikana hallitus on normaalien kokousten lisäksi osallistunut kehittämisanalyysin toteuttamiseen luoden keskuudestaan työryhmän. Hallitustyöskentelyssä on keskitytty tänä vuonna ostarin kehittämiseen liittyviin kysymyksiin. Hallitustyöskentelyn arviointia ei konsernitasolla toteutettu tänä vuonna.

Ratikka-hankkeen vaikutukset

Hakunilan ostoskeskus on ratikkareitin varrella. Ratikkahanke vaikuttaa yhtiön ja koko ostarin toimintaan. Ostariin kuuluva erillinen kaupungin omistama rakennus puretaan ja pysäköintialueen käyttöä rajataan. Yhtiöllä on hankkeen ajan käytössä korvaavia pysäköintipaikkoja. Ratikkahankkeen aikana ostoskeskukselle menevät jalankulkusillat puretaan, joka vaikuttaa ostoskeskuksen asiakkaisiin.