

Hakopolun Liikekiinteistö Oy

Omistajaohjauskeskustelu
3.11.2025



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 % (88,4%), muita pienosakkaita 7 kpl (6 kpl)

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

Tulos	Tot 2024	Budj 2025	Tot 1-9/2025	Enn 2024
Liikevaihto	360 512	396 831	279 286	396 831
Henkilöstökulut	-5 150	-5 260	- 1 540	-4 330
Poistot ja arvonalentumiset	-31 030	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-305 241	-395 973	-246 380	-329 973
Rahoitustuotot ja -kulut	1 314	350	171	836
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	20 405	-4 052	31 537	63 364
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	20 405	-4 052	31 537	63 364

Tase	Tot 2024	Tot 1-9/2025
Pysyvät vastaavat	2 450 642	2 450 642
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	19 934	13 404
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	91 187	112 135
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 561 764	2 576 182
Oma pääoma	2 529 954	2 561 492
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	31 809	14 690
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 561 764	2 576 182

Tavoitteiden toteutuminen 2025			
	2024	1-9/2025	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	293 t€	225 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

Vuoden 2025 talousarviossa oli varauduttu rakennushistoriaselvityksen ja mahdollisen kehitysanalyysin kustannuksiin. Yhtiö tekee poistosuunnitelman

- Vuoden 2024 korjaukset:
- Automatiikan valvomo, kattokorjauksia, vesivuotokorjauksia, palo-ovien ja ulko-ovien korjauksia, rullaovien korjauksia, poistumistievaloja ja turvavalokeskuksen korjaus, passiivitoistin väestönsuojaan, poistopuhallin ym.
- Vuoden 2025 korjaukset:
- Mm. Yläpihakannen tiivistyksiä, vesivahinkokorjauksia, kattokorjausta
- 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 varmistaa alueellisten palveluiden tuottaminen pitkällä aikavälillä kustannustehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistussuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään kaupungin alueelle suunnitteleminen kehityshankkeiden toteutusta. Kaupunki voi olla väliaikaisesti omistamassa omia tilatarpeitaan laajemmin yhtiötä kiinteistökehityksen edistämiseksi. Lopputilanteessa kaupungin omistuksen tulisi vastata omia tilatarpeita.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet myötävaikuttamalla kaupungin aluekehittämisen tavoitteiden toteutumiseen Koivukylässä. Yhtiö turvaa kiinteistön toimintakunnossa pysymisen mahdollisimman hyvin rakennuksen elinkaaren jäljellä olevan ajan. Lisäksi yhtiö huomioi kaupungin sille asettamat elinkaaren loppuvaiheessa olevan kiinteistöyhtiön tavoitteet. Rakennuksen elinkaaren loppuajan pitkän tähtäimen suunnitelmaa toteutetaan resurssiviisaasti. Rakennuksen elinkaaren loppuajana välttämättömiä korjauksia toteutetaan vain kiinteistön käytössä säilymisen sekä terveellisuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

- 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 kierrätettävyys. Kaikessa sopimustoiminnassa noudatetaan tilaajavastuulakia.



Yhtiön tulevaisuus

Edellisissä omistajaohjauskeskusteluissa on puhuttu tulevaisuudesta. Yhtiö on teettänyt rakennushistoriaselvityksen, joka on esittelyä vaille valmis.

Hakopolun Liikekiinteistö sijaitsee vireillä olevan Koivukylän kaavarungon sisällä.

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, ilmanvaihtokoneiden, 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.

Yhtiökokous on päättänyt kehitysanalyysin tekemisestä.

Yhtiön tavoitteet 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).	280 t€	308 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 asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla.	Toteutui	Toteutuu	Toteutuu	Toteutuu	Toteutuu	Toteutuu

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

- Ei investointeja
- Ei lainoja