

JAKELU

Sari Multala
Säde Tahvanainen
Mika Niikko
Ritva Viljanen
Kirsi-Marja Lievonen

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto
Ruukkukujan Autopaikat
Oy:n hallitus
Jukka Antila

Riikka Kiljander-Kiiskinen

RUUKKUKUJAN AUTOPAIKAT OY

1

Tarkastuksen kohde, tavoite ja tausta

Tarkastuksen kohteena oli Ruukkukujan Autopaikat Oy. Tavoitteena oli varmistaa, että yhtiö noudattaa osakeyhtiölakia, hankintalakia sekä kaupungin konsernistrategiaa ja muita ohjeita ja toimii muutoinkin omistajan tahdon ja hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti.

2

Tarkastuksen toteutus

Tarkastus toteutettiin helmi-maaliskuussa 2022 perehtymällä aineistoon sekä haastatteleamalla toimitusjohtajaa. Tarkastus koski pääsääntöisesti vuosia 2019 - 2021.

Tarkastus kuului sisäisen tarkastuksen tämän vuoden vuosisuunnitelmaan.

3

Olennaiset tarkastushavainnot ja toimenpide-ehdotukset

Tarkastushavaintojen perusteella voidaan todeta, että Ruukkukujan Autopaikat Oy noudattaa konserniohjetta sekä konserniohjausta ja muutoinkin taloutta ja hallintoa on hoidettu hyvin. Tarkastuksessa annettiin kuitenkin kaksi jäljempänä esitettävää toimenpidesuosittelusta.

Sisäisen valvonnan voidaan arvioida olevan yhtiössä tarkastushavaintojen perusteella kiitettävällä tasolla.

Tämä tarkastusraportti on syytä käsitellä seuraavassa yhtiön hallituksen kokouksessa.

Seuraavassa on esitetty tarkastushavainnot tiivistetysti ja niiden perusteella tehdyt mahdolliset toimenpide-ehdotukset.

1. Ruukkukujan Autopaikat Oy ei ole hakeutunut liiketoiminnastaan eikä kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Tästä johtuen yhtiö ei ole voinut vähentää esim. pysäköintilaitoksen korjauksiin ja ylläpitoon liittyvistä hankinnoista alv:tä. Euromääräisesti kyse ei ole ”normaaleina vuosina” isoista summista. Mikäli pysäköintilaitokseen tehdään joskus mittava peruskorjaus, tilanne on toinen.

Sisäisen tarkastuksen arvion mukaan yhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi ei tuo niin merkittäviä hyötyjä yhtiölle ja osakkeenomistajille, että se korvaisi lisääntyvän hallinnollisen työn aiheuttamat kustannukset. Sisäinen tarkastus suosittelee kuitenkin, että yhtiö käy keskustelun arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen hyödyistä ja haitoista tilintarkastajan tai jonkin muun asiantuntijatahon kanssa ja tekee päätökset saadun arvion perusteella.

2. Nykyinen kiinteistönhuoltosopimus on ollut voimassa ja kilpailuttamatta yli 10 vuotta.

Sisäinen tarkastus suosittelee yhtiölle, että yhtiö kilpailuttaa kiinteistönhuoltosopimuksensa. Kilpailutuksessa on syytä huomioida myös laatu pelkän hinnan sijasta.

4

Tarkastushavainnot

4.1.

Aiheeseen liittyviä aiempia tarkastuksia/tarkastushavaintoja

Sisäinen tarkastus ei ole aiemmin tehnyt tarkastusta kyseiseen yhtiöön. Sisäinen tarkastus on kuitenkin tehnyt viime vuosina lukuisia yhtiötarkastuksia kaupungin konserniyhteisöihin.

4.2

Hallinto

4.2.1

Yhtiö Ruukkukujan Autopaikat Oy omistaa AP-tontin Vantaan kaupungin 15. kaupungin-osan korttelissa 15400 ja sillä sijaitsevan 450 autopaikan pysäköintihallin Myyrmäessä osoitteessa Tuurakuja 2. Maanpäällinen ja kylmä pysäköintilaitos on rakennettu vuonna 1989. Kaupunki omistaa osakkeista 86,6 % ja toinen kaupungin tytäryhtiö VAV Asunnot Oy omistaa 1,1 %. Muut osakkaat ovat asunto- tai kiinteistöyhtiöitä, omistuksen jakautuessa seuraavasti:

	osakelaji	kpl
Vantaan kaupunki	D	1500
	B	185
As. Oy Vantaan Tuurakuja 4	B	43
Liiketalo Myyrinraitti Oy	B	73

Kiinteistö Oy Vantaan Liesikuja 7	B	73
VAV Asunnot	B	22
As. Oy Vaskivuorentie 12 Senioritalo Vantaa	B	54
<u>yhteensä</u>		<u>1950</u>

C-osakkeet on mitätöity vuonna 2018. Yhtiökokouksessa 8.4.2019 on tehty päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta sekä päätetty, että A-sarjan osakkeet muutetaan D-sarjan osakkeiksi. Yhtiöjärjestyksen ja osakkeiden muunto A-osakkeista D-osakkeiksi rekisteröitiin 19.2.2020. B-sarjan osakkeilla on vastikevelvollisuus, kun taas D-sarjan osakkeilla sitä ei ole. Kummankin osakesarjan osakkeet antavat yhtiökokouksessa äänestettäessä yhden äänen. B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden käyttää yhtä yhtiön omistamaa autopaikkaa yhtiökokouksen määräämin ehdoin korttelissa 15421.

Yhtiön liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan osakkailta kerättävistä vastikkeista. Vantaan kaupungin konsernin omistusosuus kaikista osakkeista on 87,5 % (ml. VAV Asunnot Oy:n osuus) ja konserni maksaa vastikkeista 46 %. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan jokainen yhtiön B-sarjan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle autopaikan käyttöoikeudesta yhtiökokouksen määrittämän hoitovastikkeen ja yhtiökokouksen määräämän rahoitusvastikkeen. D-sarjan osakkeenomistajille ei ole velvollisuutta suorittaa vastiketta yhtiölle. Yhtiökokous on kokouksessaan 28.5.2021 päättänyt yhtiövastikkeista 1.5.2021 alkaen seuraavasti:

- hoitovastike 12,00 €/autopaikka/kk (B-sarja)
- rahoitusvastike 4,60 €/autopaikka/kk (B-sarja)

Rahoitusvastikkeen suuruutta määriteltäessä otetaan yhtiöjärjestyksen mukaan huomioon pysäköintilaitoksen rakentamiseen, peruskorjaukseen ja uudistamiseen otetuista pitkäaikaisista ja vastaavista lainoista aiheutuvat lyhennykset, korot ja muut vastaavat kulut.

Arvonlisäveron käsittely

Yhtiöjärjestykseen on otettu määräykset arvonlisäverovastikkeesta. Osakkeenomistaja, jonka hallitsemien autopaikkojen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovastikkeilla katettaisiin yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset. Ruukkukujan Autopaikat OY ei kuitenkaan ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi.

4.2.2

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viisi jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi vuotta. Hallituksen kokoonpano on ollut tarkastettujen vuosien aikana seuraava:

8.4.2019 – 8.10.2021

8.10.2021 →

Suve Pääsukene, pj.

Gilbert Koskela, pj.

Veli-Matti Kananen, vara pj. (24.8.2020 asti)

Jukka Tervo, jäsen

Anssi Aura, jäsen (24.8.2020 alkaen)

Erja Nurmisto, jäsen

Gurmann Saini, jäsen

Janne Mäkelä, jäsen

Janne Mäkelä, jäsen

Veikko Muurinen, jäsen

Veikko Muurinen, jäsen

Kokouspalkkiot

Hallituksen puheenjohtajan kokouspalkkio on 290 euroa ja jäsenen 240. Kokouspalkkiot ovat konserniohjeistuksen mukaiset.

4.2.3

Hallitusten ja yhtiökokousten kokoukset ja niiden pöytäkirjat

Vuosina 2019 ja 2020 yhtiön hallitus piti viisi kokousta ja vuonna 2021 neljä kokousta. Pöytäkirjojen perusteella hallituksen kokouksissa on käsitelty mm. yhtiön taloustilannetta sekä pysäköintilaitoksen operointiin liittyviä kysymyksiä. Pöytäkirjoihin on liitetty käsiteltyjen asioiden liitteet.

Vuoden 2019 yhtiökokous on pidetty 8.4.2019. Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous on pidetty 29.5.2020 ja ylimääräinen 24.8.2020 (valittu uusi hallituksen jäsen). Vuoden 2021 varsinainen yhtiökokous on pidetty 28.5.2021 ja ylimääräinen 8.10.2021 (yhtiöjärjestyksen muutos).

Kokousaineiston osalta tarkastuksessa ei havaittu huomautettavaa. Hallituksen työjärjestys on hyväksytty kokouksessa 2/2019.

4.3

Palvelusopimukset

Yhtiön tärkeimmät sopimukset ovat:

- Isännöintisopimus
VTK:n
- Kiinteistöhuoltosopimus
Myyrmäen huolto Oy
- Taloushallinnon palvelujen palvelusopimus
Kaupungin talouspalvelukeskus.

Edellä mainittujen sopimusten lisäksi yhtiöllä on mm. sähkösopimus sekä vakuutusopimus, jotka on hankittu yhteistyössä kaupungin ja tytäryhtiöiden kanssa. Kiinteistöhuoltosopimusta ei ole kilpailutettu yli 10 vuoteen. Sopimuksen arvo on tällä hetkellä n. 700 € / kk (sis. alv.). Esimerkiksi talveen liittyvistä huoltotöistä laskutetaan erikseen.

4.4

Talous

4.4.1

Yhtiön taloustilanne tilinpäätösten 2019 – 2020 mukaan:

	2020	2019
Liikevaihto (vastikkeet)	86 400	82 800
Henkilöstökulut (palkkiot)	- 7 930	- 7 170
Poistot	- 61 150	- 50 141
Kiinteistön hoitokulut		
hallinto	- 12 630	- 12 404
käyttö ja huolto	- 16 690	- 23 450
sähkö	- 9 906	- 5 240
jätehuolto	- 311	- 412
vakuutukset	- 2 519	- 2 343
kiinteistövero	- 8 161	- 8 125
korjaukset	- 34 051	- 1 284
(hoitokulut yht.)	- 84 268	- 53 260
Liikevoitto/-tappio	- 66 949	- 27 771
Korko- ja rahoitustuotot	18 900	11 785
Korko- ja rahoituskulut	- 3 707	- 1 879
Tilikauden voitto/tappio	- 51 757	- 17 865

Poistojen määrä nousi, koska taseeseen aktivoitiin peruskorjauksia.

Pitkäaikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli taseen 31.12.2020 mukaan 259 359 €.

Vuotta aiemmin summa oli 274 615 €. Kyseessä on Vantaan kaupungin asuntolainarahaston laina.

Edellisten tilikausien tappioita on kertynyt taseeseen 178 978 €. Yhtiön oma pääoma on kuitenkin 786 793 € ja taseen loppusumma 1 065 257 €, joten yhtiön vakavaraisuus on erittäin hyvä (omavaraisuusaste 74 %).

4.4.2

Tilintarkastus

Tilintarkastuskertomukset

Tilintarkastusyhteisö on antanut 10.3.2021 (koskien tilikautta 2020) sekä 27.2.2020 (koskien tilikautta 2015) päivätyt tilintarkastuskertomukset. Tilintarkastuskertomusten mukaan kyseisten tilikausien tilinpäätökset ja toimintakertomukset antavat oikeat ja riittävät tiedon yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Muistio tilintarkastuksesta

Tilintarkastaja on antanut yhtiölle 10.3.2021 päivätyn muistion tilintarkastuksesta koskien tilikautta 2020. Muistiossa tilintarkastaja on suositellut, että yhtiön johto käy vuosittain tai tarpeen mukaan läpi taloushallinnon ympäristön käyttöoikeudet ja hyväksyntävaltuudet sekä pankkitilien käyttöoikeudet ja tarpeen mukaan päivittää ne ajantasaisiksi.

Yhtiön hallitus on käsitellyt käyttöoikeuksia useissa kokouksissa ja viimeksi kokouksessaan 1/2022. Tällöin hallitus on päättänyt valtuuttaa talouspalveluiden palveluyksikön esimiehet määrittelemään pankkiohjelmiston käyttöoikeudet maksatushenkilöstölle sekä valtuuttanut ao. maksatushenkilöt hyväksymään ja lähettämään pankkiin maksatusaineistot yhtiön puolesta. Lisäksi yhtiön hallitus on edellyttänyt, että talouspalvelut järjestää maksatustehtävät riskienhallinnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

4.4.3

Lainat

Taseen 31.12.2020 mukaan yhtiöllä on pitkäaikaista vierasta pääomaa 259 358 €. Summa koostuu lähinnä peruskorjausta varten otetusta lainasta.

4.4.4

Ostolaskut

Tarkastuksessa tarkastettiin yhtiön ostolaskut ajalta 1.1.2019 – 31.5.2021. Tarkastuksen perusteella voidaan todeta, että yhtiön ostolaskut liittyivät yhtiön toimintaan ja käsittivät mm. kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon sekä muutoinkin yhtiön normaaliin toimintaan. Yksi lasku vuoden 2019 lopulla oli maksettu myöhässä ja siitä oli syntynyt korko- ja viivästyskuluja. Syy ei kuitenkaan ole ollut yhtiön, vaan ilmeisesti talouspalvelukeskuksen.

4.5

Riskienhallinta

Yhtiön hallitus on käsitellyt 16.11.2021 yhtiön riskienhallinnan selonteon ja se on tallennettu Targetoriin. Olennaisimmat riskit liittyvät kiinteistön ikääntymisestä aiheutuviin ongelmiin. Hallintatoimenpiteinä on mm. tehty kuntotutkimus ja rungon kantavuusselvitys muutama vuosi sitten. Tutkimusten ja selvitysten perusteella pysäköintilaitosta on peruskorjattu (PTS:n mukaiset peruskorjaukset on tehty 2020) ja maalauksien avulla parannettu viihtyisyyttä. Yhtenä riskinä on todettu rikkoutumis-/ja ilkivaltavahingot, johon on varauduttu kiinteistön vakuutuksella.

Henkilötietojen käsittely

Yhtiö kerää liiketoimintaansa varten asiakkaistaan ja yhteistyökumppaneistaan henkilötietoja. Tietosuojakäytännöt -asiakirjassa on kuvattu ne käytännöt, joita yhtiö noudattaa henkilötietoja käsitellessään. Lisäksi yhtiöllä on tietosuoja-asetuksen mukainen tietosuojarekisteri (työntekijärekisteri), jossa on määritelty mm. henkilötietojen käsittelyn perusteet ja tarkoitukset sekä käsiteltävät henkilötiedot.

4.6

Konserni

Valtuustokauden 2021-2024 tavoitteiksi yhtiölle on asetettu, että se huolehti pysäköintilaitoksen arvon säilymisestä sekä turvaa laitoksen toimintakunnossa pysymisen.

4.6.1

Konsernionhjeen käsittely

Ruukkukujan Autopaikat Oy:n hallitus on kokouksessaan 2.3.2021 hyväksynyt konsernionhjeen sekä hyvä hallinto- ja johtamistapa Vantaan kaupungin tytäryhteisöissä -ohjeen yhtiötä sitoviksi asiakirjoiksi. Yhtiökokous on tehnyt vastaavan päätöksen kokouksessaan 28.5.2021.

Konsernijaosto päätti 20.4.2021 antaa kaupungin konserniyhtiöille menettelyohjeeksi, että ennen avainhenkilön (ts. johtoryhmän jäsen) rekrytointia ja toimitusjohtajan palkan tai palkitsemisjärjestelmän muuttamista koskevia päätöksiä, tulee kuulla kaupungin henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualueita, jonka tulee antaa kirjallinen palaute asiasta. Lisäksi päätöksen mukaan jokaisen yhtiön tuli vahvistaa tämä kuulemisvelvoite seuraavassa yhtiökokouksessa. Ruukkukujan Autopaikat Oy:n hallitus on käsitellyt kuulemisvelvoitteen kokouksessaan 2/2021 ja hyväksynyt asian ylimääräisessä yhtiökokouksessaan 8.10.2021 yhtiötä sitovaksi.

4.6.2

Omistajaohjauskeskustelut

Henkilöstö- ja konsernipalveluista saadun tiedon mukaan omistajaohjauskeskustelu on yksi omistajaohjauksen välineistä, joilla pyritään parantamaan vuorovaikutteisuutta omistajaohjauksen ja konserniyhteisöjen johdon kanssa. Suurissa yhtiöissä omistajaohjauskeskustelu käydään vuosittain.

Konsernionhjaus kävi Ruukkukujan Autopaikat Oy:n kanssa 31.5.2021 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konsernionhjausta ja -valvontaa. Keskustelussa olivat läsnä konsernionhjauksen päällikkö, controller, sekä yhtiön puolelta yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja. Keskusteluissa käytiin läpi yhtiön taloustilannetta sekä yhtiölle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Aiempi omistajaohjauskeskustelu pidettiin 29.5.2020.

4.6.3

Ennakkosuostumukset

Konserniohjeen mukaan tytäryhteisön on hankittava kaupungin kanta eli ennakkosuostumus ennen merkittävästä asiasta päättämistä. Ennakkosuostumuksen antaa konsernijaosto. Mikäli toimenpide on hyväksytty kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen tai konsernijaoston jo tekemällä päätöksellä, ei erillistä ennakkosuostumusta tarvitse pyytää. Konserniohjeen mukaan ennakkosuostumus tulee pyytää mm. silloin, kun on kyse:

- yhtiöjärjestyksen ja sääntöjen muuttamisesta
- periaatteellisesti laajakantoisen tai taloudellisesti merkittävän toiminnan muuttamisesta
- toimintaan nähden merkittävästä investoinnista
- periaatteellisesti laajakantoisesta tai taloudellisesti merkittävästä sopimuksen tekemisestä, muuttamisesta tai päättämisestä.

Ruukkukujan Autopaikat Oy on hakenut ja saanut yleisjaostolta ennakkosuostumuksen 22.10.2018 toimitusjohtajasopimuksen ehdoille sekä 15.1.2018 Elisa Oyj:n osakkeiden myynnille ja yhtiöjärjestysmuutosten valmistelun aloittamiselle.

5

Jälkitarkastus

Jälkitarkastus tehdään n. vuoden kuluttua.



Antti Taavila
sisäinen tarkastaja



Pentti Asumus
tarkastusjohtaja