



Omistajaohjauskeskustelut 2024/ Ruukkukujan Autopaikat Oy, 5.3.2024 / PT

VD/1406/02.01.02.02/2024

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Ruukkukujan Autopaikat Oy:n kanssa 5.3.2024 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä Vantaan kaupungin puolesta konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen ja konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Gilbert Koskela ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Ruukkukujan Autopaikat Oy omistaa Myyrmäessä sijaitsevan AP-tontin ja sillä sijaitsevan 450 autopaikan pysäköintihallin osoitteessa Tuurakuja 2. Maanpäällinen ja kylmä pysäköintilaitos on rakennettu vuonna 1987. Kaupunki omistaa osakkeista 87,2 % ja toinen kaupunkikonserniin kuuluva yhteisö, VAV Asunnot Oy, omistaa 1,1 %. Muut osakkaat ovat asunto- tai kiinteistöyhtiöitä. Yhtiön omistamaan pysäköintilaitokseen on toteutettu alueen asunto-osakeyhtiöiden ja toimistokiinteistöjen velvoiteautopaikkoja.

Yhtiön taloudellinen tilanne on kehittynyt vakaasti. Yhtiön liikevaihto vuodelta 2023 on noin 68 000 euroa ja kiinteistön hoitokulut olivat noin 62 000 euroa. Yhtiö tekee poistoja vuosittain rakennuksesta 61 000 euroa. Tilikauden tulos on budjetoitua selvästi parempi, 45 000 euroa tappiollinen. Tätä selittää se, että kiinteistön hoitokulut alittivat budjetoidun muun muassa lumenpudotuksien vähäisyyden takia. Yhtiön kassatilanne on vahva, sen omavaraisuusaste on hyvällä tasolla ja kokonaisuudessaan taloustilannetta voi kuvailla tasaiseksi. Yhtiössä ei ole tehty investointeja vuoden 2023 aikana, eikä sillä ole suunnitelmissa merkittäviä investointeja myöskään lähitulevaisuudessa.

Yhtiö on myös selvittänyt veroasiantuntijan kanssa arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumista. Selvityksen perusteella ei havaittu selkeää syytä, minkä takia yhtiön kannattaisi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi.

Ruukkukujan Autopaikat Oy:lle oli asetettu vuoden 2023 tavoitteeksi kustannusten kehittymisen hillitseminen siten, että ylläpitokustannusten suhteellinen nousu olisi pienempi kuin Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistön ylläpidon kustannusten vertailuindeksin muutos. Lisäksi yhtiön tavoitteina olivat PTS:n mukainen toiminta hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla ja sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Kaikkien yhtiölle asetettujen tavoitteiden todettiin toteutuvan täysin. Vuoden 2024 tavoitteiden osalta yhtiö on sähköautojen latausinfra selvityksen perusteella todennut, että asunto-osakeyhtiöiden autopaikoille voisi olla lähitulevaisuudessa tarvetta latausmahdollisuudelle, mutta nykyinen kiinteistössä oleva sähköliittymä ei mahdollista sähköautojen latausinfraan rakentamista. Tällä hetkellä pysäköintilaitoksen autopaikoilla ei ole edes lämmitystolppia. Yhtiö huomioi toiminnassaan vastuullisuuden mm. käyttämällä laitoksessaan hiilineutraalia sähköä. Erillistä ympäristövastuullisuuden tavoitetta yhtiölle ei vuodelle 2024 aseteta.

Vuoden 2023 aikana yhtiö on selvittänyt autopaikkojen osakashallinnan tilanteen. Yhtiöllä on selkeä käsitys siitä, että kenellä on fyysisiä autopaikkoja laitoksessa ja kenelle on osoitettu velvoitepaikkoja pysäköintilaitokseen.



Yhtiö huolehtii pysäköintilaitoksen toimintakunnossa pysymisestä sekä päivittää rakennuksen kuntoarvion. Lähitulevaisuudessa yhtiön kunnossapitotarpeet liittynevät mm. sähköjärjestelmään.

Yhtiö on toimittanut Targetor-työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2023. Seuraavan kerran se raportoi kaupungille joulukuussa 2024, mikäli riskienhallinnan kannalta toimintaympäristössä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Rakennuksen ikääntymisestä johtuvat ennakoimat korjaustarpeet ovat merkittävin riski yhtiölle. Tätä yhtiö hallitsee ennakoivalla kiinteistön huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksella. Lisäksi yhtiö on osallistunut keväällä 2023 hallitustyöskentelyn arviointiin, jonka tulokset olivat hyvällä tasolla. Kyselyssä havaittiin kehitettävänä kohtina markkinointi ja hallituksen toiminnan vuosikello, joista jälkimmäinen on otettu yhtiön hallituksessa käyttöön.

Konsernijaosto 15.4.2024

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liite:

- Yhtiön esitys / Ruukkukujan Autopaikat Oy, 5.3.2024

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)