



## Omistajaohjauskeskustelut 2026 / Koy Korson toimistokeskus 21.5.2026

VD/3872/02.01.02.02/2026

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskuksen kanssa 21.5.2026 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 konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen ja konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Tiina Ekholm, toimitusjohtaja Marko Hämmäläinen ja controller Hanna Laine.

Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeista Vantaan kaupunki omistaa 77,1 % ja Kansaneläkelaitos 22,9 %. Yhtiö omistaa tontin ja rakennuksen Korsossa, osoitteessa Naalipolku 6. Rakennus on valmistunut vuonna 1992/1997. Kaupungin hallinnassa olevat tilat on 1.1.2023 alkaen vuokrattu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Tiloissa toimii mm. Korson terveyskeskus sekä neuvola. Vantaan kaupungin omistamat osakkeet on tarkoitus yhtiöittää osaksi Vantaan sotekiinteistöyhtiötä hyvinvointialueuudistuksessa säädetyn yhtiöittämisvelvoitteen siirtymäajan päätyttyä. Tässä yhteydessä myös vuokrasopimus tiloista neuvotellaan uusiksi ja siinä on keskeistä täsmentää esim. vuokrattavien tilojen määrittely mm. rakennuksen ylimmän kerroksen neuvottelutilojen/saunatilojen osalta.

Vuonna 2025 yhtiön talous toteutui kokonaisuutena suunnitellusti. Yhtiön liikevaihto oli noin 286 tuhatta euroa, henkilöstökulut noin 4 tuhatta euroa ja kiinteistön hoitokulut yhteensä noin 291 tuhatta euroa. Vuoteen 2024 verrattuna hoitokulut laskivat hieman, vaikka rakennuksen ylläpitoon ja kunnossapitoon liittyvät tarpeet ovat edelleen merkittäviä. Yhtiön taseen loppusumma oli noin 6,0 miljoonaa euroa, josta oman pääoman osuus oli noin 5 963 tuhatta euroa. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia velkoja ja sen kassatilanne on edelleen hyvä.

Vuoden 2026 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kiinteistön ylläpidon kustannustason kehitystä. Lisäksi tavoitteena on PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä. Kolmantena tavoitteena on energian käytön tehostamistoimien kartoitus. Yhtiön arvion mukaan tavoitteet ovat toteutumassa. Vuoden 2026 aikana uusitaan energiatodistus, jonka perusteella yhtiö jatkaa energiatehokkuuden parantamista tulevina vuosina.

Vuonna 2022 tehdyn kuntoarvion perusteella yhtiön rakennuksen kunto on kokonaisuutena hyvä, mutta rakennuksen ikä huomioden korjaus- ja kunnossapitotarpeisiin on varauduttava. Rakennus on valmistunut vuonna 1992 ja laajennus vuonna 1997, minkä vuoksi monet rakennustekniset järjestelmät ja laitteet ovat elinkaarensa loppupäässä. Vuodelle 2026 on budjetoitu muun muassa käyttövesilinjan sulkuventtiilin uusiminen, pohja- ja tonttviemäreiden kuvaus ja huuhtelu sekä paloilmotinkeskuksen uusiminen. Lisäksi yhtiössä on tunnistettu tulevina vuosina huomioitavia korjaustarpeita, kuten märkätilojen peruskorjauksia, alkuperäisten valaisinten ja ryhmäjohtojen uusimista, aluevalaistuksen uusimista sekä alkuperäisten pistorasioiden uusimistarpeita. Ilmanvaihtokoneet ovat alkuperäisiä, mutta niitä voidaan ylläpitää niin kauan kuin varaosia on saatavilla.



Yhtiö on tehnyt poistoja omistamastaan rakennuksesta vain tuloksen tasaamiseksi. Aiemmin sovitun mukaisesti yhtiön tulee laatia rakennuksesta poistosuunnitelma, jonka perusteella poistot tehdään jatkossa suunnitelmallisesti.

Kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaan kaupunki vuokraa osaketiloja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön. Tämä tulee muuttumaan, kun yhtiön osakkeet hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen osalta yhtiöitetään osaksi sote-kiinteistöyhtiötä. Yhtiölle ei tässä yhteydessä enää laadita omia omistajapoliittisia linjauksia, vaan ne valmistellaan vain sote-kiinteistöyhtiölle.

Hallitustyöskentelyä yhtiössä on arvioitu vuodesta 2020 alkaen. Vuoden 2026 kyselyn vastausmäärä oli aiempaa parempi, ja vastausten perusteella yhtiön hallituksen työskentely toimii hyvin. Myös toimiala-osaamisen arvioidaan kehittyneen. Tuloksissa ei ole viime vuosina ollut merkittäviä muutoksia.

Yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyihin vuosina 2022–2026, ja hallitus käsittelee vuosittain riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon. Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä ja huomionnut muun muassa sote-uudistuksen vaikutukset sekä turvallisuuskysymykset. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevaa ohjetta sekä omistajapoliittisia linjauksia.

Yhtiössä on huomioitu valvontatoimenpiteet muun muassa ostolaskujen käsittelyssä ja kiinteistönhoidon hyvän toiminnan varmistamisessa. Yhtiöllä on vuosikello, jota tarkennetaan ja ylläpidetään säännöllisesti. Yhtiön toimintaprosessit on kuvattu, sopimusluettelo ylläpidetään ja sitä tarkastellaan hallituksessa vuosittain. Taloutta seurataan hallituksen kokouksissa, joissa toimitusjohtaja tuo esille olennaiset huomiot. Lisäksi pääkirja on ollut tarvittaessa hallituksen saatavilla. Kokonaisuutena yhtiön arjen toimintaa, hallintoa ja taloutta seurataan aktiivisesti.

## **Konsernijaosto 15.6.2026**

### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liite:

- Yhtiön esitys / Koy Korson Toimistokeskus, 21.5.2026

Täytäntöönpano:           Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje:   3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjaksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)