

Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus

Omistajaohjauskeskustelu

21.05.2026



Marko Hämäläinen

Tiina Ekholm

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia omistaa ja hallita Vantaan kaupungin kaupunginosassa numero 83 korttelissa numero 110 sijaitsevaa tonttia numero 3 ja sillä olevia rakennuksia osoitteessa Naalipolku 6. Rakennus on valmistunut vuonna 1992/1997. Vantaan kaupungin omistus 77,1 % ja Kansaneläkelaitos 22,9 %. Kaupungin omistamat tilat ovat Vantaa-Kerava-hyvinvointialueen käytössä.

Hallitus: Tiina Ekholm (pj), Pasi Simola, Heli Huhtala

Toimitusjohtaja: Marko Hämäläinen, Vivamus Kiinteistöt Oy

Tavoitteet 2026

	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Liikevaihto yhteensä	281 891	286 489
Henkilöstökulut	-5 150	-4 490
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-300 476	-290 518
LIIKEVOITTO	-23 734	-8 517
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	2
TILIKAUDEN TULOS	-23 734	-8 517
	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 839 601	5 839 601
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 222	5 302
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	153 098	146 604
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	161 320	151 906
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 000 921	5 991 507
Vastattavaa		
Oma pääoma yhteensä	5 971 688	5 963 171
Lyhytaikainen vieras pääoma	29 233	28 336
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 000 921	5 991 507

Tavoite	Mittari	Toteuma 2025	Tavoitetaso 2026	Mittarien tilanne 1.1. – 30.4.2026	Tila
Taloutteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen)	232 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	80 t€	
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiälyllä tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettujen toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste (lkm tai eurot)	100 %	100%	100%	Toteutuu täysin
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet					
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus	Tehostaminen kartoitettu (kyllä /ei)		Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet		

Kunnossapito

PTS

Yhtiö on tehnyt kuntoarvion syksyllä 2022, jonka perusteella korjauksia on aikataulutettu eri vuosille. Vuodelle 2026 budjetoitu käyttövesilinjasulkuventtiilin uusiminen, pohja- ja tonttviemärien kuvaus ja huuhtelu, paloilmoitinkeskuksen uusiminen

HUOMIOITAVAA

Märkätilojen peruskorjaus – ylimmän kerroksen saunatilat + alimman kerroksen suihkutila

Alkuperäisten valaisinten uusiminen ryhmäjohtoiseen

Aluevalaistuksen uusiminen

Pistorasiat ovat alkuperäisiä vuodelta 1992 – neuvolan puolella osin uusittu ja terveyskeskuksen puolella on tehtävä uusimista 2026 aikana.

Ilmanvaihtokoneet alkuperäiset – voidaan ylläpitää niin kauan kuin löytyy varaosia, puhaltimet voidaan päivittää

TUTKIMUKSET YM.

Pohja- ja tonttviemäreiden sisäpuolinen kuvaus + huuhtelu, suunniteltu vuodelle 2026.

Energiatodistus uusitaan 2026

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

• Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Kaupunki vuokraa osakeomistuksensa nojalla hallitsemansa tilat hyvinvointialueelle. Hyvinvointialueen uudessa vuokrasopimuksessa sopimus päättyy 2030 lopulla, jatkuen tämän jälkeen määräaikaisena 12 kk kerrallaan.

Yhtiö toimii kiinteistöä ylläpitäessään taloudellisesti tehokkaasti. Tavoitteena on, että yhtiön ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleistä kustannustason kehitystä.

Kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti ja kaupungin hiilineutraalisuustavoite huomioiden. Ennen laajempien korjaustoimien tekemistä tulee keskustella niiden rahoittamisesta kaupungin kiinteistöhallinnan ja asumisen yksikön kanssa, joka vastaa tilojen vuokrauksesta hyvinvointialueelle.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
- PTS:n mukaiset korjaukset tulevat kuitenkin nostamaan ylläpitokustannuksia tulevina vuosina

• Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Yhtiö hyödyntää ympäristöystävällistä kaukolämpöä ja korjauksissa huomioidaan hiilineutraalius ja resurssiviisaus. Yhtiössä on ollut sähköautojen latauspaikkoja omaan käyttöön jo pitkään.



Tavoitteet seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2027-2030

Tavoite	Mittari	Toteuma 2025	Ennuste 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029	Tavoitetaso 2030
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen)	232 t€	263 t€	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus		Kartoitus	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet				

Hallitus ei ole vielä ehtinyt käsitellä tavoite-ehdotuksia eikä investointi- ja rahoitussuunnitelmaa.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2027-2030

- Ei merkittäviä investointeja, mutta pts:n mukaisiin korjauksiin tulee varautua
- Ei lainoja

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hallitustyöskentelyä on arvioitu vuodesta 2020 alkaen.

Vuoden 2026 kyselyn vastausten määrä oli parempi, kuin aikaisemmassa kyselyssä. Vastausten perusteella yhtiön hallituksen työskentely toimii hyvin ja toimialaosaaminen on kehittynyt. Toimitusjohtajan ja puheenjohtajan työhön ollaan oltu tyytyväisiä (koski Johanneksen kautta). Tuloksissa ei ole ollut viimeisinä vuosina merkittäviä muutoksia.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyihin vuosina 2022-2026 ja lisäksi hallitus käsittelee vuosittain riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon.

Kehittämiskohteet liittyen riskien arviointiin

Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa ja omistajapoliittisia linjauksia.

Kehittämiskohteet liittyen valvontatoimenpiteisiin

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