

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Tarkastuslautakunta

ARVIOINTIKERTOMUS VUODELTA 2023



Yhtymäkokoukselle

1. Tarkastuslautakunta

Yhtymäkokouksen 12.11.2021 § 31 päätöksellä on nimetty tarkastuslautakunta vuosiksi 2021-2024. Yhtymäkokous on kokouksessaan 15.12.2022 § 33 päättänyt tarkastuslautakunnan jäsenen vaihdoksesta. Yhtymäkokous on päättänyt 13.12.2023 § 21 tarkastuslautakunnan jäsenet kaudelle 2021-2025. Lautakuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt:

Jäsen	Varajäsen
Keijo Siitari (Mikkeli)	Raija Suominen (Mikkeli)
Tomi Sikanen (Mikkeli)	Reijo Grönlund (Mikkeli)
Lea Kokko (Savonlinna)	Heli Pitkänen (Savonlinna)

Puheenjohtajana on toiminut Keijo Siitari ja varapuheenjohtajana Tomi Sikanen.

Lautakunnan sihteerinä ja kuntayhtymän tilintarkastajana on toiminut BDO Audiator Oy:stä tilintarkastaja Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT.

Toimintavuoden 2023 (elokuu 2023 – huhtikuu 2024) arviointia varten tarkastuslautakunta on kokoontunut viisi (5) kertaa.

Tarkastuslautakunta aloitti toisen toimintavuotensa elokuussa 2023 ja laati vuosityöohjelman vuoden 2023 arviointiin. Vuoden ensimmäisissä kokouksissa tehtiin tutustumiskäynnit Savonlinnan ja Mikkelin toimipisteisiin ja tutustuttiin rakennuskantaan. Toimintavuotensa aikana tarkastuslautakunta on lisäksi saanut katsauksia kuntayhtymän johtajalta sekä tavattu kuntayhtymän hallituksen puheenjohtajat. Kokoukset on pidetty hybridikokouksina.

Edellä olevien tietojen perusteella tarkastuslautakunta antaa Kuntalain 121 §:n mukaisen arviointikertomuksen kuntayhtymän yhtymäkokoukselle.

2. Yleistä

Voimassa oleva kuntayhtymän perussopimus on vuodelta 2014. Kuntayhtymän toimintaperiaatteissa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden aikana.

Etelä-Savon Kampuskiinteistöt kuntayhtymän toiminta perustuu kiinteistöjen omistukseen ja niiden vuokraukseen. Kuntayhtymä pääsääntöisesti vuokraa kiinteistöt Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Oy:lle ja lisäksi myös Mikkelin kaupungille. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille vuokralaisille. Kuntayhtymällä on osakeomistusta joissakin asunto- ja kiinteistöyhtiöissä ja Kuntien Tiera Oy:ssä sekä Meidän IT ja talous Oy:ssä.

3. Tavoitteiden toteutuminen

3.1 Yleistä

Yhtymäkokous on 15.12.2022 vahvistanut talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2023-2025. Talousarvio sisältää tuloslaskelmaosan, rahoitusosan sekä investointiosan. Tavoitteet on asetettu talousarviossa kuntayhtymätasolle.

Yhtymäkokous on asettanut talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 2.727.045 euroa
- Tilikauden ylijäämä 17.576 euroa

Vuoden 2023 talousarviossa toiminnallisina tavoitteina on ollut saada tilojen käyttöaste olemaan vähintään 95 % vuokrattavista neliöistä sekä pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

Toiminnallisten tavoitteiden toteutumisesta ei ole annettu selvitystä tilinpäätöksessä 2023.

Sitovat taloustavoitteet kuntayhtymä saavutti yhtymäkokouksen asettaman päätöksen mukaisesti. **Toteutunut vuosikate oli 3.034.756,42euroa ja tilikauden ylijäämää oli 257.679,47euroa. Toteutumat ovat selkeästi talousarvion tavoitteita paremmat.** Määriteltyjen tavoitteiden toteutumista on tarkemmin selvitetty tilinpäätöksessä. Tilinpäätös antaa riittävän ja kattavan kuvan kampuskuntayhtymän toiminnasta vuonna 2023.

Vuoden 2023 aikana sekä Mikkelin että Savonlinnan Kampusalueilla jatkettiin aktiivista kiinteistöjen kunnossapitoa muutos- ja korjaushankkeiden kautta. Suurin investointikohde on vuosina 2021-2023 ollut Savonlinnaan rakennettu teollisen puurakentamisen laboratorio. Hanke saatiin päätökseen vuonna 2023. Hankkeen kustannukset toteutuivat seuraavasti:

	kustannus	avustus
2021	773	
2022	5 119	1 335
2023	4 085	2 495
yhteensä	9 977	3 830
Nettokustannus	6 147	

Hankkeen kokonaiskustannusarvioksi oli päätetty 9,5 milj. euroa.

Mikkelissä kampuksella investointeihin käytettiin 0,891 milj. euroa. Savonniemen kampuksella investointeja kohdistui ainoastaan puulaboratorioon vuonna 2023. Yhteensä investointeihin käytettiin kaikkiaan 4,976 milj. euroa määrärahan ollessa 4,950 milj. euroa.

Kiinteistöjen normaalia vuosikunnossapitoa on tehty käyttötalouden määrärahoilla. Toteutuma tuloslaskelmaan kirjattujen korjauskulujen osalta on vuodelta 2023 yhteensä 0,181 milj. euroa ja tilojen huoltokustannukset 0,71 milj. euroa. Kiinteistöjen kunto on kokonaisuudessaan hyvä.

Kuntayhtymän yhtymäkokous on 16.5.2023 käsitellyt arviointikertomuksen ja merkinnyt sen tietoon saatetuksi ja saattanut sen edelleen hallitukselle toimenpiteitä varten.

Kuntayhtymän perussopimuksen 3 §:n mukaan yhtymän tehtävänä on omistaa, ostaa, myydä, vuokrata ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeita. Omistamiaan tiloja vuokrataan ensisijaisesti Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (XAMK Oy) sekä myös muille vuokralaisille. Lisäksi voidaan tuottaa ammattikorkeakoulun toimintaa ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa tukevia kiinteistö- ja muita palveluita.

Kuntayhtymän toiminta on vastannut perussopimuksessa määriteltyä toiminnan sisältöä. Kuntayhtymä on luonteeltaan ns. kiinteistökuntayhtymä.

3.2. Hallinto

Kuntayhtymän hallitus on kokoontunut vuoden aikana 9 kertaa. Pöytäkirjojen mukaan hallitus on kokouksissaan käsitellyt hallintosäännön edellyttämät asiat. Lisäksi kokouksissa on saatu selvityksiä kuntayhtymän taloudesta ja toiminnasta mm. kiinteistökatsausten muodossa. Kokouksissa on käsitelty mm. seuraavia hankintoihin, investointeihin ja kilpailutuksiin liittyviä asioita:

- D1-sisäntuloaulan muutostyöt
- Mikkelin kampuksen turvallisuuspalvelut optio-oikeudenkäyttö
- Kiinteistönhoitopalveluiden hankkiminen
- Puitesopimuksien optio-oikeudenkäyttö 2024
- Lainatarjousten käsittely 1/2023
- Kylmälaitehuoltopuitesopimus vuosille 2024-2025 + optiot vuosille 2026-2027
- Rakennuttamisen ja valvonnan puitesopimus

Kuntayhtymän vuokraustoimintaa on hoidettu hyvin. Tilojen vuokrausaste on ollut hyvä.

Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan yhtymähallinto on toiminut yhtymäkokousten päätösten ja hallintosäännön mukaisesti.

3.3 Talous

Kuntayhtymän talousarvion sitovuustaso on koko kuntayhtymätaso.

Kuntayhtymän taloudellinen tavoite oli talousarviossa vuosikatteen osalta 2,73 milj. euroa. Tilikauden ylijäämäksi ennakoitiin 0,018 milj. euroa. Toimintavuoden aikana käyttötalouden talousarvioon ei muutoksia tehty. Tilikauden toteutumaksi vuosikatteen osalta tuli 3,035 milj. euroa ja tilikauden ylijäämäksi 0,258 milj. euroa. Kuntayhtymän tulos oli edellisvuosien tapaan talousarviota parempi.

Kuntayhtymän toimintatuotot 5,802 milj. euroa muodostuivat kiinteistöjen vuokratuloista. Toimintakulut 2,23 milj. euroa muodostuvat kiinteistöjen perusylläpidon kustannuksista, joista merkittävimmät korjauskulut ja lämmitys. Talousarvioon nähden toimintatuotot ylittivät talousarvion 0,427 milj. euroa. Toimintamenot ovat ylittäneet arvioidun 0,171 milj. euroa. Rahoituksen nettokulut ovat olleet 0,541 milj. euroa vuonna 2023 ja ovat jääneet alle talousarviossa arvioidun. Lainankorkokuluihin on suojauduttu koronvaihtosopimuksilla, joka toimii riskienhallintavälineenä kuntayhtymän vieraan pääoman korkokustannusten osalta. Suunnitelman mukaiset poistot ovat merkittävä erä tuloslaskelmassa ollen 2,740 milj. euroa vuonna 2023. Huomioitavaa on, että poistot ovat toimintakuluja suuremmat johtuen

nimenomaan kuntayhtymän suuresta kiinteistökannasta. Poistojen toteutunut määrä oli lähes talousarvion mukainen. Arvonalentumisia pysyvistä vastaavista on kirjattu 0,05 milj. euroa.

Käyttösuunnitelmassa kuntayhtymän toimintaa ei ole jaettu eri tehtäväalueisiin.

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt, että tilikauden ylijäämä 257.679,47 euroa kirjataan omaan pääomaan tilikauden yli-/alijäämätilille. Kuntayhtymän edellisten ja kuluvan tilikauden ylijäämä on tämän jälkeen yhteensä 8.883.565,27 euroa. Kuntayhtymän talous on oman pääoman osalta vakaalla pohjalla. Kuntayhtymän omavaraisuusaste on 33,4 %. Suhteellinen velkaantuneisuus on korkea johtuen siitä, että kuntayhtymä rakentaa ja perusparantaa kiinteistöt pitkälti velkarahoituksella. Lainamäärä on lisääntynyt vuonna 2023 yhteensä 6 milj. euroa. Lainaa on lyhennetty 2,07 milj. euroa vuonna 2023.

Kuntayhtymän omistuksessa on omia tiloja n. 58.300 m². Näistä vuoden lopussa n. 40.300 m² on vuokrattu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (69 %) ja n. 18.000 m² muille vuokralaisille tai on kuntayhtymän omassa käytössä.

Kuntayhtymän pysyvien vastaavien (maa-alueet, rakennukset, koneet, keskeneräiset hankkeet, sijoitukset) arvo on n. 43,1 milj.euroa (ilman arvonorotusta).

Tarkastuslautakunta arvionaan toteaa seuraavaa: Kuntayhtymän perussopimuksen mukaan kuntayhtymän tehtävänä on omistaa, ostaa, myydä, vuokrata, rakentaa ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeita. Omistamia tiloja vuokrataan ensisijaisesti Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle sekä myös muille vuokralaisille.

Pääpaino on ammattikorkeakoulutuksen tilantarpeista huolehtiminen. Tiloja voidaan vuokrata muillekin käyttäjäryhmille, mikäli kaikkea käytössä olevaa tilaa ei voida vuokrata ammattikorkeakoulun käyttöön. Kuntayhtymän tilojen vuokrausaste on pysynyt korkeana. Vuokrasopimukset ovat luonteeltaan myös pitkäaikaisia.

Kuntayhtymän kiinteistökanta on pidetty hyvässä kunnossa ja mittaviin peruskorjauksiin ei ole erityistä tarvetta. Vuonna 2021 käynnistetyn Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion uudisrakennuksen rakentamistyöt on saatu päätökseen vuonna 2023.

Kuntayhtymän omat henkilöstöresurssit ovat toiminnan laajuus huomioon ottaen riittävät. Tämä edellyttää sitä, että kiinteistöpalvelut yms. on ulkoistettu. Kuntayhtymällä on kunnanyhtymän johtaja ja talouspäällikkö. Kuntayhtymällä on omat internet-sivut, josta näkyy kuntayhtymän toiminta riittävän laajasti.

Kuntayhtymän riskienhallinnan perusteet on vahvistettu ja sen mukaista riskien arviointityötä tulee jatkaa. Kuntayhtymän toiminnassa riskit kohdistuvat käytännössä kiinteistöihin ja niiden vuokraukseen. Päävuokralaisten osalta voi tulla painetta jo edellä mainitulla tavalla tilojen uudelleen järjestelyihin. Yritystoiminnan tilantarpeet voivat vaihdella suurestikin ja esim. etätyön jatkaminen koronapandemian jälkeen aiheuttaa tilatarpeiden vähennystä. Myös kuntalain ja kilpailulakien muutokset voivat aiheuttaa merkittäviä muutoksia toiminnan organistointiin ja sisältöön. Nykyinen vuokrasopimus päävuokralaisen kanssa ei anna vuokralaisen taholta mahdollisuutta pikaisiin muutoksiin, mutta pidemmällä aikavälillä muutokset ovat hyvinkin mahdollisia. Tämä madaltaa tässä vaiheessa kuntayhtymän riskiä kiinteistöjen omistajana.

Kuntayhtymän taloushallinnon palvelut on ostettu vuoden 2019 alusta Meidän IT ja talous Oy:ltä (Meita). Kuntayhtymä on em. yhtiön osaomistaja. Kilpailutuksissa on pyrittävä hyödyntämään konsernin hankintatoimen tuomat mahdollisuudet ja edut. Samoin yhteistoiminta erilaisten palvelujen järjestämisessä konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa hyvä hyödyntää jatkossakin.

4. Investointitoiminta ja rahoitus

Bruttoinvestointien määrä alkuperäisessä talousarviossa oli 4,950 milj. euroa. Investointimenojen toteutumaksi tuli 4,976 milj. euroa. Investointitulona on 2,495 milj. euron eu-tuki puulaboratorioon.

Kuntayhtymän lainamäärä oli vuoden lopussa 33,3 milj. euroa (ed.v. 31,5 milj. euroa) sisältäen konsernitililuoton. Lainamäärä on lisääntynyt edellisestä vuodesta. Uutta lainaa nostettiin vuoden aikana 6,0 milj. euroa ja pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 2,07 milj. euroa. Lyhytaikaisen lainan vähennys on ollut 2,14 milj. euroa. Vuonna 2023 vuosipoistot + ylijäämä (3,0 milj. euroa) ovat tällä kertaa ylittäneet investointien nettomenot (2,481 milj. euroa).

Toiminnan ja investoinnin rahavirta on ollut positiivinen 0,586 milj. euroa, kun edellisenä vuonna tämä oli -1,513 milj. euroa.

Tilikauden poistot olivat 2,74 milj. euroa (ed. v. 2,63 milj. euroa).

5. Yhteenveto

Kuntayhtymän omistuksessa olevat tilat ovat hyvässä kunnossa ja tilojen vuokrausaste on myös hyvä. Tilat on vuokrattu pääsääntöisesti pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Kuntayhtymän talous on vakaa. Lainaa kuntayhtymällä on paljon eli 33,3 milj. euroa. Pidemmällä aikavälillä kokonaislainamäärään alentamiseen tulisi pyrkiä. Kuntayhtymän omistuksessa oleviin tiloihin kohdistuva korkea lainamäärä on selkeä riski toiminnalle. Riskiä on pystytty vähentämään pitkällä vuokrasopimuksella päävuokralaisen kanssa. Suuren lainamäärän kustannusta hallitaan pidemmällä aikavälillä korkosuojauksilla. Korkokulut ovat nousseet edellisestä vuodesta 0,188 milj. euroa (47 %).

Taloudellisten tavoitteiden lisäksi kuntayhtymän talousarviossa tulee olla myös toiminnallisia tavoitteita. Kuntalain 110 §:n mukaan talousarviossa asetetaan toiminnalliset tavoitteet ja niille resurssit (eli määrärahat).

Vuoden 2023 talousarviossa on asetettu toiminnalliseksi tavoitteeksi tilojen käyttöaste, jonka tavoite on 95% vuokrattavista neliöistä. Lisäksi on esitetty tavoitteeksi pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan. Tavoite on täyttynyt, mutta siitä ei ole annettu selvitystä tilinpäätöksessä.

Omistajien edustajien kanssa tulee jatkaa edelleen keskustelua tilojen hyödyntämisestä myös omistajien tarpeisiin.

Vuoden 2022 arviointikertomuksessa on esitetty seuraavaa:

Esitämme myös kehittämissuunnitelmana investointien toteutumisen esittämiseen, että myös kustannusarvio ja aiemmin toteutuneet kustannukset annetaan lisätietona toteutumisvertailutaulukossa. Myös talousarviossa olisi hyvä ottaa vastaava esittämistapa käyttöön. Näin päätöksentekijä pystyy hahmottamaan paremmin monivuotisten

investointihankkeiden kokonaisuuden. Myös suurempien hankkeiden loppuselvityksen käsittely kuntayhtymän hallituksessa olisi sisäisen valvonnan toimenpiteenä tärkeä.

Vuoden 2023 arviointina toteamme, että esitetyt kehittämissuositukset on huomioitu, mutta niitä ei ole tuotu tilinpäätöksessä esiin toivotulla tavalla.

Kuntayhtymä tarjoaa ammattikorkeatoimintaan laadukkaat ja asianmukaiset tilat niin Mikkelissä kuin Savonlinnassa. Samoin muille vuokralaisille vuokratut tilat ovat asianmukaiset. Kuntayhtymätasolla uusinvestointien määrä perusvuokraukseen on vähäinen. Investoinnit painottuvat jatkossa lähinnä erilaisiin tilojen muutostöihin tai omistajista lähteviin tarpeisiin. Kuntayhtymä on pystynyt ja pystyttävä reagoimaan nopeasti vuokralaisten tarvitsemiin tilamuutoksiin. Kuntayhtymän tilat kokonaisuudessaan ovat hyvässä ja jopa kiitettävässä kunnossa, varsinkin jos niitä verrataan kuntasektorin eri palvelutuotannon käytössä oleviin tiloihin. Varsinaisia ongelmakiinteistöjä ei kuntayhtymällä ole.

Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan kampuskiinteistöt kuntayhtymä on toteuttanut hyvin yhtymäkokouksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet kuluneen vuoden osalta.

Mikkelissä 26 päivänä huhtikuuta 2024

Keijo Siitari
Puheenjohtaja

Tomi Sikanen
Varapuheenjohtaja

Lea Kokko
Jäsen