

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄN

Tarkastuslautakunta

ARVIOINTIKERTOMUS VUODELTA 2022



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.

Lautakuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt:

Jäsen	Varajäsen
Keijo Siitari (Mikkeli)	Raija Suominen (Mikkeli)
Marita Orava (Mikkeli) 15.12.2022 saakka Tomi Sikanen (Mikkeli) 15.12.2022 alkaen	Jarmo Häkkinen (Mikkeli)
Lea Kokko (Savonlinna)	Heli Pitkänen (Savonlinna)

Puheenjohtajana on toiminut Keijo Siitari ja varapuheenjohtajana Marita Orava 15.12.2022 saakka ja varapuheenjohtajana Tomi Sikanen 15.12.2022 alkaen.

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

Toimintavuoden 2022 arviointia varten tarkastuslautakunta on kokoontunut kuusi (6) kertaa. Tarkastuslautakunta aloitti toisen toimintavuotensa kesällä 2022 ja laati vuosityöohjelman vuoden 2022 arvointiin. Vuoden ensimmäisissä kokouksissa tehtiin tutustumiskäynnit Mikkelin ja Savonlinnan toimipisteisiin ja tutustuttiin rakennuskantaan. Toimintavuotensa aikana tarkastuslautakunta on lisäksi saanut katsauksia kuntayhtymän johtajalta. Kokoukset on pidetty sekä lähi- että etäkokouksina.

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. Koronapandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia kuntayhtymän toimintaan parin vuoden aikana.

Etelä-Savon Kampuskiinteistöt kuntayhtymän toiminta perustuu kiinteistöjen omistukseen ja niiden vuokraukseen. Kuntayhtymä pääsääntöisesti vuokraa kiinteistöt Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu Oy:lle ja lisäksi enenevässä määrin myös Mikkelin kaupungille. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille vuokralaisille. Muun vuokrauksen osuus on noin viidennes kuntayhtymän toimintatuloista. Tilojen pinta-alasta tämä edustaa n. 20 %:a. 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 8.12.2021 vahvistanut talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2022-2024. Talousarvio sisältää tuloslaskelmaosan, rahoitusosan sekä investointiosan. Tavoitteet on asetettu talousarviossa kuntayhtymätasolle.

Yhtymäkokous on asettanut talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 2.750.745 euroa
- Tilikauden ylijäämä 58.271 euroa.

Vuoden 2022 talousarvio ei sisällä toiminnallisia tavoitteita.

Sitovat taloustavoitteet kuntayhtymä saavutti yhtymäkokouksen asettaman päätöksen mukaisesti. **Toteutunut vuosikate oli 2.849.458,85 euroa ja tilikauden ylijäämää oli 105.264,78 euroa. Toteutumat ovat selkeästi talousarvion tavoitteita paremmat.** Määriteltyjen tavoitteiden toteutumisesta on tarkemmin selvitetty tilinpäätöksessä. Tilinpäätös antaa riittävän ja kattavan kuvan kampuskuntayhtymän toiminnasta vuonna 2022.

Vuoden 2022 aikana sekä Mikkelin että Savonlinnan Kampusalueilla jatkettiin aktiivista kiinteistöjen kunnossapitoa muutos- ja korjaushankkeiden kautta. Suurin investointikohde vuonna 2022 on ollut Savonlinnaan rakennettava teollisen puurakentamisen laboratorio, jonka toteutuma vuonna 2022 oli 5,119 milj. euroa. Käyttö ylitti hieman budjetoidun (0,393 milj. euroa). Hanke tulee jatkumaan vuonna 2023 ja varausta talousarviossa 2023 on hankkeelle 4,3 milj. euroa. Vuonna 2022 hankkeelle on kirjattu eu-tukea 1,335 milj. euroa ja tämä tulee vähentämään rakennukset poistopohjaa aktivointihetkellä.

Mikkelissä kampuksella investointeihin käytettiin 0,583 milj. euroa ja Savonniemen kampuksella 0,101 milj. euroa. Yhteensä investointeihin käytettiin kaikkiaan 5,803 milj. euroa.

Kiinteistöjen normaalia vuosikunnossapitoa on tehty käyttötalouden määrärahoilla. Toteutuma tuloslaskelmaan kirjattujen korjauskulujen osalta on vuodelta 2022 yhteensä 0,171 milj. euroa ja tilojen huoltokustannukset 0,97 milj. euroa. Kiinteistöjen kunto on kokonaisuudessaan hyvä.

Kuntayhtymän yhtymäkokous on 20.5.2022 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. Omistamia 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. kiinteistö kuntayhtymä.

Kuntalain ja kilpailulakien muutosten vuoksi kuntayhtymän vuokraustoimintaa on tarkasteltu sen selvittämiseksi missä määrin toimintaa voidaan tehdä kuntayhtymämuodossa vai edellyttääkö se vuokraustoiminnan yhtiöittämistä.

3.2. Hallinto

Kuntayhtymän hallitus on kokoontunut vuoden aikana 13 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:

- Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion urakoitsijavalinnat
- Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorio hanke (lisätalousarvio)
- U-rakennuksen ikkunoiden saneeraus
- K-rakennuksen jäähdytyksen rakentaminen
- Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion urakoitsijavalinnat (rakennusurakka)
- T-rakennuksen vesikaton korjaus- ja maalaustyöt
- Puukasarmien vesikattojen korjaustyöt
- F-rakennuksen julkisivun korjaustyöt
- Välskärenpuiston puiden istutustyöt
- Puukasarmien julkisivujen maalauskorjaustyöt
- Asuinhuoneistojen myynti
- Tilankäytön kehittäminen Mikkelin kampuksella
- Puitesopimuksien optio-oikeudenkäyttö 2023
- Investointimäärärahojen lisäys vuodelle 2022
- Liikehuoneiston myynti

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 2,75 milj. euroa. Tilikauden ylijäämäksi ennakoitiin 0,058 milj. euroa. Toimintavuoden aikana käyttötalouden talousarvioon ei muutoksia tehty. Tilikauden toteutumaksi vuosikatteen osalta tuli 2,849 milj. euroa ja tilikauden ylijäämäksi 0,105 milj. euroa. Kuntayhtymän tulos oli edellisvuosien tapaan talousarviota parempi.

Kuntayhtymän toimintatuotot 5,619 milj. euroa muodostuivat kiinteistöjen vuokratuloista. Toimintakulut 2,36 milj. euroa muodostuvat kiinteistöjen perusylläpidon kustannuksista, joista merkittävimmät korjauskulut ja lämmitys. Talousarvioon nähden toimintatuotot ylittivät talousarvion 0,347 milj. euroa. Toimintamenot ovat ylittäneet arvioidun 0,330 milj. euroa. Rahoituksen nettokulut ovat olleet 0,409 milj. euroa vuonna 2022 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 2,626 milj. euroa vuonna 2022. Huomioitavaa on, että poistot ovat toimintakuluja suuremmat johtuen nimenomaan kuntayhtymän suuresta kiinteistökannasta. Poistojen toteutunut määrä oli talousarvion mukainen. Arvonalentumisia pysyvistä vastaavista on kirjattu 0,131 milj. euroa.

Käyttösuunnitelmassa kuntayhtymän toimintaa ei ole jaettu eri tehtävälajeisiin.

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt, että tilikauden ylijäämä 105.264,78 euroa kirjataan omaan pääomaan tilikauden yli-/alijäämätilille. Kuntayhtymän edellisten ja kuluvan tilikauden ylijäämä on tämän jälkeen yhteensä 8.625.885,80 euroa. Kuntayhtymän talous on oman pääoman osalta vakaalla pohjalla. Kuntayhtymän omavaraisuusaste on 33,9 %. Suhteellinen velkaantuneisuus on korkea johtuen siitä, että kuntayhtymä rakentaa ja perusparantaa kiinteistöt pitkälti velkarahoituksella.

Tilojen omistuksessa ei vuoden aikana tapahtunut mitään merkittävää. Kuntayhtymän omistuksessa on omia tiloja n. 56.000 m². Näistä vuoden lopussa n. 38.000 m² on vuokrattu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle ja n. 18.000 m² muille vuokralaisille tai on kuntayhtymän omassa käytössä.

Kuntayhtymän pysyvien vastaavien (maa-alueet, rakennukset, koneet, keskeneräiset hankkeet) arvo on n. 42,9 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 on käynnistetty mittavan uudisrakennuksen suunnittelu ja perustamiseen liittyvät työt on aloitettu ja näitä on jatkettu vuonna 2022. Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion valmistusajaksi on suunniteltu 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 pitemmällä 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. Yhteistyöllä Meidän IT ja talous Oy:n kanssa on mahdollisuus kehittää taloushallinnon järjestelmien hyväksikäyttöä osana sisäistä valvontaa. Kilpailutuksissa on pyrittävä hyödyntämään konsernin hankintatoimen tuomat mahdollisuudet ja edut. Samoin yhteistoiminta erilaisten palvelujen järjestämisessä konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa on syytä nykyistä ottaa laajemmin esille.

4. Investointitoiminta ja rahoitus

Bruttoinvestointien määrä alkuperäisessä talousarviossa oli 4,460 milj. euroa. Vuoden aikana investointimäärärahoja korotettiin 0,950 milj. eurolla Savonlinnan puulaboratorion osalta. Investointimenojen toteutumaksi tuli 5,803 milj. euroa. Investointitulona on 1,335 milj. euron eu-tuki puulaboratorioon sekä 0,097 milj. euroa vanhoilta vuosilta peräisin olevaa arvonnisäveron palautusta ns. tarkistusmenettelyn kautta. Em. alv-palautukset vähentävät investointien hankintamenoa niissä kohteissa mistä ne ovat aikanaan aiheutuneet.

Kuntayhtymän lainamäärä oli vuoden lopussa 31,5 milj. euroa (ed.v. 30,7 milj. euroa) sisältäen konsernitililuoton. Lainamäärä on lisääntynyt edellisestä vuodesta. Uutta lainaa nostettiin vuoden aikana 7,5 milj. euroa ja pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 8,424 milj. euroa. Lyhytaikaisen lainan lisäys on ollut 1,774 milj. euroa. Vuonna 2022 vuosipoistot + ylijäämä (2,73 milj. euroa) ovat selkeästi jääneet investointien nettomenojen alle (4,409 milj. euroa). Tämä johtuu uudisrakennuksen investointimenoista.

Toiminnan ja investoinnin rahavirta on ollut negatiivinen 1,513 milj. euroa, kun edellisenä vuonna tämä oli +0,375 milj. euroa.

Tilikauden poistot olivat 2,626 milj. euroa (ed. v. 2,577 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 31,5 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 korkosuojuuksilla.

Taloudellisten tavoitteiden lisäksi kuntayhtymän talousarviossa tulisi olla myös toiminnallisia tavoitteita. Kuntalain 110 §:n mukaan talousarviossa asetetaan toiminnalliset tavoitteet ja niille resurssit (eli määrärahat). Vuoden 2023 talousarviossa on asetettu myös toiminnallisia tavoitteita.


Omistajien edustajien kanssa käytävää keskustelua tilojen hyödyntämisestä myös omistajien tarpeisiin tulee jatkaa, jotta tilojen korkea käyttöaste voidaan varmistaa myös pitemmällä aikavälillä.


Esitämme myös kehittämisehdotuksena 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.


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 21 päivänä huhtikuuta 2023


Keijo Siitari
Puheenjohtaja


Tomi Sikanen
Varapuheenjohtaja


Lea Kokko
Jäsen