

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Tarkastuslautakunta

ARVIOINTIKERTOMUS VUODELTA 2025



Yhtymäkokoukselle

1. Tarkastuslautakunta

Yhtymäkokouksen 19.8.2025 § 24 päätöksellä on nimetty tarkastuslautakunta vuosiksi 2025-2028. Lautakuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt:

Jäsen	Varajäsen
Tapio Honkamaa (Mikkeli)	Markku Siiriäinen (Mikkeli)
Eija Stenberg (Savonlinna)	Eija Silvennoinen (Savonlinna)
Aira Hirvenlahti (Mikkeli)	Sari Hannukainen (Mikkeli)

Puheenjohtajana on toiminut Tapio Honkamaa ja varapuheenjohtajana Eija Stenberg.

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

Tarkastuslautakunta aloitti toimintansa syyskuussa 2025 ja jatkoi toimintaa huhtikuuhun 2026. Tarkastuslautakunta kokoontui 5 kertaa. Tarkastuslautakunta osallistui myös tilintarkastajan järjestämään koulutukseen tarkastuslautakunnan toiminnasta.

Tarkastuslautakunta aloitti toimintavuotensa syyskuussa 2025 hyväksymällä vuosityöohjelman vuoden 2025 arviointiin. Toimintavuoden aikana on tutustuttu sekä Mikkelin että Savonlinnan toimipisteisiin ja kuntayhtymän omistamaan 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 10.12.2024 vahvistanut talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2025–2027. Talousarvio sisältää tuloslaskelmaosan, rahoitusosan sekä investointiosan. Tavoitteet on asetettu talousarviossa kuntayhtymätasolle.

Yhtymäkokous on asettanut talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 3.184.740 euroa
- Tilikauden ylijäämä 41.761 euroa

Vuoden 2025 talousarviossa toiminnallisina tavoitteina on ollut saada tilojen käyttöaste olemaan vähintään 95 % vuokrattavista neliöistä sekä pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

Kuntayhtymän tilinpäätöksessä on raportoitu toteutumaksi 91,8 %. Käyttöastetavoite ei ole tältä osin toteutunut. Tarkastuslautakunta suosittelee, että merkittävät muutokset toiminnallisiin tavoitteisiin viedään yhtymäkokouksen päätettäväksi talousarviovuoden aikana.

Sitovat taloustavoitteet toteutuivat seuraavasti:

Toteutunut vuosikate oli 3 105 972,11 euroa ja tilikauden ylijäämä 34 333,27 euroa. Toteutumat jäivät hieman talousarvion tavoitteita heikommiksi.

Mikkelissä kampuksella investointeihin käytettiin vuoden aikana n. 1,665 milj. euroa. Savonniemen kampuksella investointeja ei kohdistunut vuoden aikana, vaikka määrärahavarausta oli 50.000 euroa. Määrärahamuutoksia käsiteltiin yhtymäkokouksessa vuonna 2025 850.000 euron edestä, josta lisäyksiä 970.000 euroa ja vähennyksiä 120.000 euroa. Talousarviomuutokset eivät selkeästi tule esille tilinpäätöksen investointiosan toteutumisvertailusta sivulla 19. Alkuperäisen budjetin määrärahat olivat 750.000 euroa (Mikkeli) ja 50.000 euroa (Savonlinna). Muutokset vuoden aikana ovat olleet melko mittavat.

Kiinteistöjen normaalia vuosikunnossapitoa on tehty käyttötalouden määrärahoilla. Toteutuma tuloslaskelmaan kirjattujen korjauskulujen osalta on vuodelta 2025 423 tuhatta euroa ja tilojen huoltokustannukset 98 tuhatta euroa. Kiinteistöjen kunto on kokonaisuudessaan hyvä. **Tarkastuslautakunta kannustaa kuntayhtymää laatimaan ja ylläpitämään pitkän tähtäimen suunnittelua tulevista kiinteistöjen ja rakennusten korjaustarpeista.**

Kuntayhtymän yhtymäkokous on 8.5.2025 käsitellyt arviointikertomuksen ja merkinnyt sen tiedoksi.

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 14 kertaa. Pöytäkirjojen mukaan hallitus on kokouksissaan käsitellyt hallintosäännön edellyttämät asiat. Lisäksi kokouksissa on saatu selvityksiä kuntayhtymän taloudesta ja toiminnasta mm. kiinteistökatsausten muodossa. Uusi kuntayhtymän johtaja on aloittanut tehtävässään joulukuussa 2025.

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

3.3 Talous

Kuntayhtymän talousarvion sitovuustaso on koko kuntayhtymätaso.

Kuntayhtymän tilikauden 2025 ylijäämä oli 34 tuhatta euroa. Vuosikatteella on pystytty kattamaan poistot. Kuntayhtymän tulos oli hieman talousarvio tavoitetta heikompi.

Kuntayhtymän toimintatuotot 6,4 milj. euroa muodostuivat kiinteistöjen vuokratuloista. Toimintakulut 2,8 milj. euroa osalta merkittävimmät kuluerät ovat palvelujen ostoista johtuvia. Palvelujen ostot olivat yhteensä 1,2 milj. euroa. Aineet ja tarvikkeet olivat 602 tuhatta euroa ja merkittävimmät erät olivat lämmitys 312 tuhatta euroa ja sähkö/kaasu 152 tuhatta euroa.

Talousarvioon nähden toimintatuotot ylittivät talousarvion 431 tuhatta euroa. Toimintamenot ovat ylittäneet arvioidun 507 tuhatta euroa (merkittävin ylitys palvelujen ostoissa 494 tuhatta euroa).

Kuntayhtymän korkokulut ovat olleet 573 tuhatta euroa vuonna 2025 ja ylittäen talousarviossa arvioidun. Lainankorkokuluihin on suojauduttu koronvaihtosopimuksilla, joka toimii riskienhallintavälineenä kuntayhtymän vieraan pääoman korkokustannusten osalta. Suunnitelman mukaiset poistot ovat merkittävä erä tuloslaskelmassa ollen 3,1 milj. euroa vuonna 2025. Huomioitavaa on, että poistot ovat toimintakuluja suuremmat johtuen nimenomaan kuntayhtymän suuresta kiinteistökannasta. Arvonalentumisia pysyvistä vastaavista ei vuoden 2025 aikana kirjattu.

Käyttösuunnitelmassa kuntayhtymän toimintaa ei ole jaettu eri tehtäväalueisiin.

Kuntayhtymän hallitus on esittänyt, että tilikauden ylijäämä 34.333,27 euroa kirjataan omaan pääomaan tilikauden yli-/alijäämätilille. Kuntayhtymän edellisten ja kuluvan tilikauden ylijäämä on tämän jälkeen yhteensä 9 038 268,58 euroa. Kuntayhtymän talous on oman pääoman osalta vakaalla pohjalla. Kuntayhtymän omavaraisuusaste on 35,8 %. Suhteellinen velkaantuneisuus on korkea johtuen siitä, että kuntayhtymä rakentaa ja perusparantaa kiinteistöt pitkälti velkarahoituksella. Lainamäärä on vähentynyt vuodesta 2024 yhteensä 681 tuhatta euroa ollen 31.12.2025 tilanteessa 30,1 milj. euroa.

Kuntayhtymän omistuksessa on omia tiloja n. 58.300 m². Näistä vuoden lopussa n. 35.036 m² (2024: 40.300 m²) on vuokrattu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (60 %, 2024: 69 %).

Kuntayhtymän pysyvien vastaavien (maa-alueet, rakennukset, koneet, keskeneräiset hankkeet, sijoitukset) arvo on n. 47,3 milj. euroa vuoden 2025 lopussa.

3.4 Riskit ja ennakointi

Kiinteistö kuntayhtymän toiminnan olennaisimpiin riskeihin kuuluvat pidemmällä aikavälillä vuorattavien kiinteistöjen vuokrausasteen kehitys ja lainarahan korot. Tuotoista merkittävän osan (60%) muodostaa yksi asiakas, jonka päätöksenteko on riippuvainen Mikkelin kaupungin oman päätöksenteon etenemisaikataulusta ja sen lopputuloksesta. Mahdollisella päävuokralaisen omistus pohjan muutoksella voi olla merkittäviä vaikutuksia tulevaisuuden tilatarpeisiin. Tarkastuslautakunta suosittelee hallitukselle ennakoivia toimenpiteitä, joilla voitaisiin tulevaa kehitystä tehokkaammin seurata ja reagoida niihin.

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 tarvetta.

Kuntayhtymän omat henkilöstöresurssit ovat toiminnan laajuus huomioon ottaen riittävät. Tämä edellyttää sitä, että kiinteistöpalvelut yms. on ulkoistettu. Kuntayhtymällä on kuntayhtymän 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. Pitkät vuokrasopimukset madaltavat kuntayhtymän riskiä kiinteistöjen omistajana.

Kuntayhtymän taloushallinnon palvelut on ostettu vuoden 2019 alusta Meidän IT ja talous Oy:ltä (Meita). Kuntayhtymä on em. yhtiön osaomistaja. Hankintalain muuttaminen hallituksen esityksen mukaisesti tulee vaikuttamaan tämän tyyppisiin sidosyksikköhankintoihin.

Kilpailutuksissa on pyrittävä hyödyntämään kaupunkikonsernin hankintatoimen tuomat mahdollisuudet ja edut. Samoin yhteistoiminta erilaisten palvelujen järjestämisessä konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa hyvä hyödyntää jatkossakin.

4. 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 30,1 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.

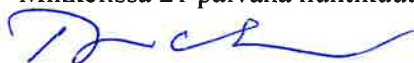
Vuoden 2025 talousarviossa on asetettu toiminnalliseksi tavoitteeksi tilojen käyttöaste, jonka tavoite on 95 % vuokrattavista neliöistä. Tavoite ei täysin toteutunut käyttöasteen ollessa 91,8 %. Lisäksi on esitetty tavoitteeksi pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

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

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 2026



Tapio Honkamaa
Puheenjohtaja



Aira Hirvenlahti
Jäsen



Eija Stenberg
Varapuheenjohtaja