

## Kiljavan Sairaala Oy:n vuosikertomus 2022

Kiljavan Sairaala Oy on Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien, Mäntsälän, Nurmijärven ja Tuusulan kuntien sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistama sairaalaosakeyhtiö. Nykyinen Kiljavan Sairaala Oy (2841999-7) on perustettu 31.12.2017 jakautumisen perusteella, kun sote-uudistuksen lakiluonnoksiin perustuen omistajat päättivät jakaa silloisen Kiljavan Sairaala Oy:n (2048008-0) sairaala- ja kiinteistötoimintaa harjoittavaksi, kahdeksi eri yhtiöksi.

Toimintavuoden vertailutiedot vuoteen 2021 on tässä toimintakertomuksessa esitetty suluissa.

**Tarkoitus** Kiljavan Sairaala Oy lopetti oman hoitotoiminnan ja alkoi vuokraamaan tilojaan Keusotelle (Keski-Uudenmaan Sote-kuntayhtymälle). Sairaalan tarkoitus on tarjota toimivat tilat hoitotoiminnalle ja pystyä vuokratuottoina keräämään tarvittavat varat kiinteistön ylläpitämiseksi ja korjaamiseksi.

### Olenneiset tapahtumat tilikaudella

F-talon vuokrasopimus 12-paikkaisesta lasten ja nuorten yksiköstä Familiar Oy:n kanssa oli voimassa toimintavuoden ajan.

Familiar Oy irtisanoi kaikki kolme vuokrasopimusta vuoden 2022 loppupuolella. Asunnon vuokrasopimus päättyi vuoden 2022 loppuun ja toiset kaksi portaittain vuoden 2023 aikana.

Kilpailutuksista toimintavuoden 2020 aikana toteutettiin kiinteistöhuollon kokonaisulkoistus. Hankkeeseen kuului myös henkilöstön liikkeenluovutus. Hankintapäätös saavutti lainvoiman joulukuussa 2020, ja sopimuskausi Are Oy:n kanssa alkoi 1.3.2021. Lassila & Tikanoja Oyj:n 31.12.2020 saakka voimassa ollut sopimusta kiinteistöhuollon päivystyksestä ja ulkoalueiden hoidosta jatkettiin 28.2.2021 saakka. Siitä eteenpäin päivystys on ollut ARE:lla. Are Oy on toiminut kohteessa koko vuoden 2022.

Tietotekniikka palveluiden tuottajana jatkoi edelleen Otaverkko Oy.

Yhtiö oli linjannut vuonna 2019 tavoitteekseen luopua omistamistaan asuinrakennuksista. Ramboll Oy:n ja Nurmijärven kunnan kanssa yhdessä laadittu suunnitelma asuntojen kiinteistöjaosta valmistui maaliskuussa 2020. Asunnoista kolme - Ylitähti (myös nk. Tykytalo), Alitalo ja Väliähti - myytiin. Lopullinen kauppa toteutettiin kevätkaudella 2021. Kolme kiinteistöä irrotettiin sairaalan tekniikasta 3.1.2022 lukuun ottamatta jätevesiviemäriä, joka irrotettiin sairaalan verkosta syksyllä 2022.

Myynti on ollut keskeytyksissä vuonna 2022 koska haluttiin tukea Keusoten henkilökunnan saantia tarjoamalla halukkaille kohtuuhintaista asumista.

### Kiinteistöt ja peruskorjaukset

Vuoden 2018 alussa tapahtuneessa yhtiön jakautumisessa Kiljavan Sairaala Oy:n omistukseen siirtyi Nurmijärvellä sijaitsevasta kantatilasta ja kiinteistöistä lohkokku noin kahdeksan hehtaarin kokoinen alue rakennuksineen. Alueella on vuonna 1938 rakennettu ja funktionalismia edustava parantolarakennus, jonka on piirtänyt arkkitehti Jussi Paatela. Sairaala-kiinteistön lisäksi alueella sijaitsee useita asuinkäytössä olevia rakennuksia sekä teknisiä rakennuksia. Yhteensä rakennuksia on 6 ja niiden bruttopinta-ala on noin 19 000 m<sup>2</sup>, josta sairaala-kiinteistön osuus on 15 290 m<sup>2</sup>. Suojelupäätös vuonna 1938 valmistuneiden rakennusten suojelusta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella on vuodelta 2019. Suojelupäätös koskee myös rakennettua ympäristöä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa sairaalayhtiön maa-alue sijaitsee nk. valkoisella alueella, joka ohjaa kuntakaavoitusta ja muuta maankäyttöä osoittamalla, ettei alueelle kohdistu maakunnallisia tai seudullisia tarpeita eikä niille lähtökohtaisesti tule kuntakaavoissa osoittaa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää alueiden käyttöä. Sairaalayhtiön maa-alueella ympäröi myös virkistysalue, joka on Natura-alueeksi nimettyä, arvokasta harjualueetta tai muuta geologista muodostumaa sekä pohjavesialuetta.

Yhtiön omistamiin rakennuksiin tehtiin toimintavuonna välttämättömiä ja turvallisuuteen vaikuttavia korjauksia:

- Uima-allasosaston vedenkäsittelylaitteet uusittiin.
- Pääosa ulkopuolisista viemäreistä korjattiin sujutustekniikalla.
- Lämpökeskuksen savupiipun uusimisen projekti aloitettiin. Rakennuttajakonsulttina toimii Granlund Oy. Projektin valmistumistavoite on kesä 2023. Vanha savupiippu puretaan syksyllä.
- Kolmesta myydystä rakennuksesta eriytettiin loput talotekniikka.
- Geriatrian poliklinikan (ent. 1. krs hallintosiipi) eteläjulkisivussa tehtiin ikkunakunnostus
- G-talon vesikattoon tehtiin polyuretaanipinnoitus
- Sairaalan muuntamon kytkimien havaittiin olevan hyvin huonossa kunnossa. Korjaustöiden valmistelu on aloitettu, laitteistot on tilattu.
- Sairaalan lääkehuoneen korjaukset valmistuivat

Lisäksi tehtiin useita pienempiä korjauksia.

Asuntoja on neljässä eri rakennuksessa. Asunnoista 11 oli toimintavuoden lopussa vuokrattuna. Merkittäviä perusparannuksia ei rakennuksiin vuonna 2022 tehty, lukuun ottamatta G-talon vesikaton pinnoitusta. Myös asukkaiden sauna oli suljettuna koko toimintavuoden ajan. Asuinrakennuksista luopuminen on edelleen yhtiön strategisena tavoitteena.

## Palvelut ja toiminta

Kiljavan Sairaala Oy toimii toimitilojen vuokraajana Keusotelle. Keusotella on Kiljavalla kuntoutussairaala. Keusote muuttui Keski-Uudenmaan Hyvinvointialueeksi vuoden alusta. Kiljavan Sairaala Oy pitää jatkuvasti yhteyttä käyttäjään ja pyrkii huomioimaan asiakastarpeet mahdollisimman hyvin.

Lisäksi Kiljavan Sairaala Oy vuokraa tiloja Familiarin erityiskoululle ja asuntoja Keusoten henkilöstölle ja muille asunnon tarvitsijoille.

## Yhtiön hallinto

Yhtiön hallituksen kokoonpano 24.3.2022 järjestettyyn varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka oli:

Naukarinen Olli, Järvenpää, puheenjohtaja  
Vuorinen Katja, Nurmijärvi, varapuheenjohtaja  
Nikkanen Antti, Järvenpää  
Kauppinen-Ketoja Päivi, Mäntsälä  
Hippeläinen Heli, Tuusula

Yhtiökokouksessa 24.3.2022 hallituksen jäseniksi valittiin:

Vuorinen Katja, Nurmijärvi, puheenjohtaja  
Hippeläinen Heli, Tuusula, varapuheenjohtaja  
Nikkanen Antti, Hyvinkää  
Kauppinen-Ketoja Päivi, Mäntsälä  
Laukkanen Iiris, Järvenpää

Hallitus piti vuonna 2022 yhteensä kymmenen kokousta. Hallitus käsitteli kokouksissaan erityisesti tulevan Hyvinvointialueen vaikutuksia, sairaalan korjaustarpeita sekä strategiaa suhteessa sote- ja maakuntauudistukseen. Hallituksen kokouksissa käsiteltiin myös lämpövoimalan kehittämistä.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi DI Ville Könönen.

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy, jonka yhtiölle nimeämä vastuunalainen tilintarkastaja on KHT Marko Tiilikainen.

**Henkilöstö** Yhtiön palveluksessa oli osa-aikainen (toimitusjohtaja) ja yksi osa-aikainen asiantuntijahenkilö. Osa-aikainen asiantuntijahenkilö avusti toimitusjohtajaa toimintaan liittyvissä asioissa muutaman tunnin kuukaudessa.

#### Yhtiön taloudellisen aseman ja tuloksen arviointi

Yhtiön liikevaihdon määrä vuonna 2022 oli 2.6310 k€ (2.555 k€), joten liikevaihto kasvoi 75 k€, 2,9 %. Liikevaihdon muutos kohdistui kokonaisuudessaan toimintamallimuutokseen.

Henkilöstökulut olivat 49 k€ (99 k€) toimintavuonna 2022, muutos oli -50,5 %.

Poistojen määrä tilikaudella oli yhteensä 527 k€, lisäystä edelliseen vuoteen verrattuna 80 k€.

Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 222 k€. 2022 toteuma oli 1.534 k€ (1.312 k€). Lämmityskustannus oli 522 k€ (363 k€). Lämmityskustannukset kasvoivat 43,8 %. Kustannusero selittyy pääasiassa polttoöljyn hinnan muutoksella. Korjauskulut kasvoivat jonkin verran 101 k€ (87 k€). Säästöä tuli mm. atk-laite ja -ohjelmistokuluissa 20 k€ (84 k€).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat 23 k€ (33 k€).

Tilikauden voiton määrä oli 497 k€, kun tulos vuonna 2021 oli 808 k€ voitollinen. Yhtiön omavaraisuusaste (oma pääoma jaettuna / taseen loppusumma) oli 91 % (85 %) ja oman pääoman tuotto% (tilikauden tulos / taseen loppusumma) oli 3,6 % (5,7 %).

#### Riskianalyysi

Yhtiön taloudelliset ja toiminnalliset riskit liittyvät edelleen kiinteistön merkittävän suureen korjausvelkaan. Myös Keusoten kanssa solmittuun 10 vuoden vuokrasopimuksen irtisanomispöytäkirjään sisältyy riski, koska sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on lain mukaan oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta (Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annettu laki 548/2016 3 §). Yhtiön tulee siis edelleen tarkkaan seurata hyvinvointialueen toiminnan kehittymistä ja linjauksia ja sen mahdollisesti mukanaan tuomia muutoksia yhtiön toimintaan. Hyvinvointialueen kanssa on yritetty neuvotella irtisanomispöytäkirjan poistamisesta kohteessa toistuvasti vuoden 2022 aikana. Irtisanomispöytäkirja luo epävarmuutta yhteistyölle ja jokainen merkittävä korjaustoimenpide on harkittava tarkasti ja neuvoteltava hyvinvointialueen kanssa.

Yhtiön kiinteistöt ovat valmistuneet pääosin vuosina 1938 ja 1955. Sairaalarakennuksen saneeraus valmistui vuonna 2009. Kiinteistön korjausvelkaa on kertynyt vuosien aikana merkittävässä määrin. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n vuonna 2019 laatiman kiinteistön korjaustarpeen arvion mukaan sairaalarakennusta ja sitä palvelevaa lämpövoimalaa tulee korjata vuosina 2020-2029 vähintään kahdeksan miljoonan euron summalla. Tarkastelu kuitenkin osoittaa, että kokonaisuutena FCG:n kustannusarvioitotaso on ollut liian alhainen suhteessa tarvittaviin korjauksiin.

Vahinkoriskien osalta omaisuus ja toiminta on katettu vakuutuksin. Yhtiön kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella. Yhtiöllä on lisäksi mm. toiminnan keskeytys- ja asianmukaiset vastuu- ja oikeusturvavakuutukset.

Rahoitusriskejä on pienennetty lainasalkun osittaisella suojauksella; Nordean johdannaissopimuksella. Sopimuksella on suojaava tarkoitus ja pääoma pienenee vaihtuvakorkoisen lainan pääoman takaisinmaksun kanssa samassa suhteessa. Johdannaissopimus käsitellään taseen ulkopuolella. Suojaus kattaa yhtiön OP Uusimaa pankista nostaman lainan pääoman. Suojaus on voimassa 16.10.2023 saakka.

Kiljavan Sairaala Oy maksoi Kuntarahoituksen luoton loppuun vuoden 2022 aikana.

#### Arvio tulevasta kehityksestä

Hoito- ja kuntoutustoiminnan osalta yhtiö on luovuttanut toimintansa Keusotelle, joten yhtiö toimii jatkossa sairaalarakennuksen omistajana ja vuokraajana. Vuokrasopimukseen sisältyy yhteistyöpykälä, jossa pyritään sairaalarakennuksen tilojen mahdollisimman korkean käyttöasteen saavuttamiseen. Tämän on suunniteltu tapahtuvan mm. palvelujen myyntinä ja tilojen vuokraamisena kolmansille osapuolille. Hanketta tukee Verohallinnon vuonna 2020 tekemä ennakkopäätös yhtiön mahdollisuudesta vähentää arvonlisävero kiinteistön vuokraustoiminnassa.

Familiar Oy irtisanoi vuokrasopimukset loppuvuoden 2022 aikana. Vuokrasopimukset päättyvät porrastetusti vuoden 2023 aikana.

Yhtiön omistajat ovat hyväksyneet syksyllä 2022 yhtiön toimintaa koskevan uuden osakassopimuksen. Osakassopimuksen mukaisesti osakkaiden tavoitteena on luopua yhtiön omistuksesta. Osakkaat ovat sitoutuneet omassa toiminnassaan ja yhtiötä koskevassa päätöksenteossaan tekemään ratkaisuja, jotka parantavat yhtiön hallitseman omaisuuden korkeaa vuokrausastetta sekä myyntikuntoa ja -valmiutta. Tavoitteen toteuttamiseksi keskeistä on, että hyvinvointialueen kanssa saadaan sovittua pitkäaikainen vuokrasopimus.

#### Yhtiön osakkeet

Osakepääoma on 4.197.500 euroa ja se on jakautunut osakaskuntien kesken yhtiön ja sen edeltäjän (Kiljavan Sairaala Oy, 2048008-0) perustamisajankohdan asukaslukujen suhteessa. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistusosuus on 11,0 prosenttia. Osakkeita on yhteensä 4.200 kappaletta, kaikki osakkeet ovat samaa osakelajia ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen suostumus. Suostumusta on haettava kirjallisesti. Osakkaiden lunastusoikeus syntyy osakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuoliselle. Lunastusoikeutta ei synny, jos luovutuksensaaja on yhtiön osakas.

#### Pääomasijoitukset

Pääomasijoituksia vuoden 2022 aikana ei tehty. Aikaisempien vuosien pääomasijoitukset ovat yhtiön kirjanpidossa sijoitetun oman pääoman rahastoeränä, 31.12.2022 yhteensä 11.301.560,05 euroa.

Rahastoissa tehtiin muutos kesäkuussa 2022. Hallitus päätti, että Osuuspankin suosituksesta siirretään OP-euro A:sta rahastoon OP Alternative Portfolioon 150.000 euroa.



**578800 UUDENMAAN OSUUSPANKKI**  
509209 JÄRVENPÄÄN KONTTORI  
HELSINGINTIE 18  
04400 JÄRVENPÄÄ

## OMAISUUSOTE

Pvm 31.12.2022 Sivu 1  
Omaisuus sekä voimassa olevat  
oikeudet ja rajoitukset

KILJAVAN SAIRAALA OY

Kiljavantie 539  
05250 KILJAVA

Omistaja	KILJAVAN SAIRAALA OY		
Säilytyssovimus	0010837292		
Arvo-osuustili	050005000010		
Yleistili	F117 5300 0320		
Hyvitystili			

Arvopaperi	Kaupankäyntisaldo Vahvistunut saldo	Markkina-arvo EUR / Nimellisarvo EUR	Kurssi
<b>SUOMALAISET ARVOPAPERIT</b>			
<b>RAHASTOT</b>			
OP-ALTERNATIVE PORTFOLIO A FI4000439971	1 314,290700 1 314,290700	149 526,85	111
OP-EURO A	10 110 265500	214 226,07	21

### Konsernisuhteet

Hyvinkään kaupunki omistaa Kiljavan Sairaala Oy:n osakkeista 22,9 %. Yhtiö kuuluu siten osakkuusyhtiönä Hyvinkään kaupunkikonserniin.

### Hallituksen esitys voiton käsittelystä

Yhtiön tilikauden voitto on 497.368,72 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta, ja että tilikauden voitto 497 368,72 euroa kirjataan yhtiön omaan pääomaan voittovarojen tilille.

### Allekirjoitukset

Katja Vuorinen  
hallituksen puheenjohtaja

Iiris Laukkanen  
hallituksen jäsen

Heli Hippeläinen  
hallituksen varapuheenjohtaja

Antti Nikkanen  
hallituksen jäsen

Päivi Kauppinen-Ketoja  
hallituksen jäsen

Ville Könönen  
toimitusjohtaja

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende