

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosisikatsaus ajalta 1.1.2023 - 30.9.2023

Tilikauden jaksolla syyskuun loppuun mennessä on ollut merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysynnän vilkkaus on vähän hiljentynyt. Käyttöaste on kuitenkin melko hyvällä tasolla.

Ukrainalaiset ovat viihtyneet paikkakunnalla ja useat perheet ovat hakeutuneet kuntalaisiksi, joille vuokrasopimukset on sitten solmittu heidän kanssaan. Muutamat ovat vaihtaneet asuntoakin ja edelleen heille on vuokrattuina 14 asuntoa. Käyttöasteeksi jakson lopussa muodostui keskusta-alueen asunnoissa 92 %. Ruolahdentie 908 asunnoista vain kaksi kuudesta on käytössä. Samoin on jakson lopussa Orivedentie 1659:ssä, mutta lokakuun alusta käytössä on kolme kuudesta.

Jaksolla toteutettiin normaaleja vuosikorjaus- ja huoltotoimenpiteitä. Asukkaiden vaihtuessa tehtiin tarvittavat korjaukset hyvän kunnon ja asuttavuuden ylläpitämiseksi. Talousarvioseurannassa kulut alitettiin; korjauskuluja lisäsi osakkeiden remonttityöt Yleinen kustannustason nousu kyllä näkyy yhtiössä, mutta eniten kuitenkin on nousseet välttämättömät kulut, jotka eivät ole olleet yhtiöstä johtuneita. Puistotie 4 A2 ja A3 huoneistojen remonttitoista on tähän mennessä kertynyt kustannuksia yhteensä 47 600 euroa. Remonttityöt ovat vielä kesken.

Yhtiö päätti uudistaa kesällä toimintastrategiaansa nimittämällä yhtiölle tarpeellisia ja osaavia ammattitaitoisia tekijöitä henkilöstöönsä.

Yhtiö on toiminut hallituksen, toimitusjohtajan ja asuntosihteerin yhteistyöllä. Tarve vastuullisista henkilöistä on tullut esille, joten hallitus käsitteli ja teki päätöksiä.

Yhtiökokouksen valitsevat jäsenet ovat Eija Nurmilaakso, Anne-Maj Ronni, Hemmo Saartoala sekä Alli Peltonen, joka toimii poikkeuksellisesti myös toimitusjohtajana.

Hallituksen päätökset 2.8.2023 hallinnon järjestämisestä

Hallinnon ja talousjohtamisen jakaminen useammalle henkilölle

- toimitusjohtajana Alli Peltonen jatkaa toistaiseksi
- kirjanpitäjänä aloittaa Anne-Maj Ronni vuoden 2024 alusta (koulutus annetaan)
- asuntosihteerinä Eila Takanen jatkaa
- teknisenä isännöitsijänä toimii Katja Liivenkorkee, RI

Kaikki edellä mainitut henkilöt koulutetaan niin, että he voivat sijaistavat toisiaan tarvittaessa. Jokaisen työ on osa-aikaista siten, että tarvittavat lomat ja muut vapaat voidaan pitää eikä vakituista sijaistajaa niihin tarvita. Jokainen myös tietää ja osaa tarvittaessa pyytää kyseisen ammattihenkilön työhön, mikä sellaista vaatii.

Toimitusjohtajan työn kuvaus

- hyväksyy asuntohakemukset, laatii vuokrasopimukset
- tarkistaa ja hyväksyy ostolaskut
- laatii talousarvion ja -suunnitelmat
- laatii osavuosisikatsaukset konserniohjeen mukaan
- toimitusjohtajan töitä voi tehdä kirjanpitäjä kirjanpito-ohjelman soveltuvin osin

Kirjanpitäjän työn kuvaus

- laatii kuukausittain kirjanpidon isännöintiohjelman ja palkanlaskennan mukaan
- laatii tilinpäätöksen
- avustaa toimitusjohtajaa ja suorittaa hänelle erikseen annettuja työtehtäviä

Asuntosihteerin työn kuvaus

- kirjaa ja täsmäyttää myyntireskontraan vuokrat ja muut suoritukset kuukausittain sekä siirtää ne kirjanpitäjän kirjanpito-ohjelmaan
- lukee ja laskuttaa asuntojen kaukoluettavat vesimittarit 3 kuukauden välein.
- hoitaa palkkakirjanpidon ja lähettää tiedot verottajalle sekä maksaa verotilin saldot
- tarkistaa asuntoa hakevien luottotiedot ja aravakelpoisuuden
- luovuttaa asunnon vuokralaiselle ja ottaa avainkuittaukset tarkastuspöytäkirjaan
- asukkaan pois muutossa vastaanottaa asunnon ja kuittaa annettujen avainten määrän sekä tarkastaa asunnon silmämääräisesti ja vertaa tarkastuspöytäkirjaan
- havaitessaan vikoja, ilmoittaa tekniselle isännöitsijälle, joka hoitaa vika-asiat
- tarkastaa tyhjinä olevat asunnot määräajoin (myös teknisen isännöitsijän työtä)

Teknisen isännöitsijän työn kuvaus

- johtaa yhtiön remonttitoita; projektiluonteisesti
- suorittaa pieniä kunnossapitotoita mm. asunnon tarkastuksen yhteydessä havaittuja vikoja, joihin ei tarvita lain vaatimaa ammattihenkilöä, kuten sähkötyö
- antaa tarvittaessa hallitukselle ja toimitusjohtajalle kuntoarvioita ja suosituksia huoneistojen kunnostuksissa ja varsinaisissa remonteissa
- tarvittaessa esittää ulkopuolisen valvojan tarpeesta
- toimii yhteistyössä asuntosihteerin kanssa asuntojen luovutuksissa, tarkastuksissa ja vastaanotoissa

Kaikki palkatut henkilöt tekevät työt yhtiön toimistokoneilla ja atk-ohjelmilla.

Toimisto on jokaiselle käytettävissä oman ajankäytön ja tarpeen mukaan.

Toimistolla ei ole aukioloaikaa, vaan tarvitessaan sen voi itse sopia asiakkaan kanssa. Kenelläkään ei ole määrättyä pakollista työaikaa, joten työntekijät voivat itse sovittaa töiden hoitamisen parhaiten sopivaksi katsomina aikoina, kuitenkin siten että kaikilla töillä on rajatut määräajat, jolloin ja miten työt on tultava hoidetuiksi.

Työntekijät ovat sopimuksella, josta maksetaan tehtyjen tuntien mukaan kullekin sovittua tuntipalkkaa. Järjestelyn kustannus hallinnon osalta on yhtiölle edullinen. Henkilöstö on myös täysin oman paikkakunnan työvoimaa.

Vain kiinteistönhoito ja huolto ovat palveluina ostettu paikallisilta yrittäjiltä.

Asuntojen haku toimii kuten ennenkin ja hakemuksen voi tulostaa kunnan sivuilta, ja sen voi jättää joko toimiston osoitteen postilaatikkoon tai sähköpostiin liitteenä.

Päätetyn toimintamallin mukaan yhtiöllä on nyt hyvä hallintostrategia ja varautuminen myös tarpeellisiin henkilömuutoksiin.

Toimintamallin käyttöönotto

- toimintamalli otettiin käyttöön soveltuvin osin hallituksen päätöksellä välittömästi

Yhtiön taloudelliset riskit liittyvät asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen.

Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta. Vakuutukset kattavat myös hallinnon vastuu- ja oikeusturvaosat sekä henkilöstön lakisääteiset vakuutukset. Asuntoihin on asennettu 10 vuoden akulla varustetut palovaroittimet jo viime vuonna. Riskit, joihin ei yhtiö voi suuremmin vaikuttaa, tulevat ulkopuolelta mm. energian hinnan ja rahoituslainojen ripeän korkokehityksen nousun myötä.

Korkokulut ajalla 1.1.-30.9.2023 olivat yhteensä 34 951,70 euroa.

Lainakanta 30.9.2023	Osuuspankki	992 881,70 e
	Kuntarahoitus	500 000,00 e
	Kuhmoisten kunta	92 000,00 e

Kuhmoisten Kunnan

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2023

Vuokrakiinteistöt Oy

Tase

Tase 30.9.2023

Tase 30.9.2022

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

1100 Maa- ja vesialueet	175 173,72		175 173,72	
1101 Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03		70 465,03	
1102 Laajakaistaliittymämaksut	12 276,00		12 276,00	
1110 Rakennukset ja rakennelmat	2 267 082,50		2 361 544,31	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	124 884,71		130 088,22	
1120 Koneet ja kalusto	3 175,21	2 653 057,17	4 233,61	2 753 780,89
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		31 503,30
1220 Sijoitusosakkeet		8 000,00		
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 692 560,47		2 785 284,19

Vaihtuvat vastaavat

1500 Myyntisaamiset	8 328,82		19 590,65	
1530 Muut saamiset	0,00		217,80	
1710 Rahat kassatili	48,00	8 376,82	48,00	19 856,45
Vastaavaa yhteensä		2 700 937,29		2 805 140,64

Vastattavaa

Oma pääoma

2000 Osakepääoma	118 000,00		118 000,00	
2010 Rahasto	82 408,21	200 408,21	82 408,21	200 408,21
2011 Svop-rahasto, oman po:n lisäys	200 000,00		200 000,00	
2012 Svop-rahasto, oman po:n lisäys	140 000,00		140 000,00	
2013 Svop-rahasto, omistajarahoitus	115 136,91	455 136,91	115 136,91	455 136,91
		655 545,12		655 545,12
2020 Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-7 397,52		-11 029,50	
Tilikauden voitto / tappo	9 782,58	2 385,06	66 093,12	55 063,62
Oma pääoma yhteensä		657 930,18		710 608,74

Tilinpäätössiirtojen kertymä

2115 Varaus laajakaistaverkkojen rakentam		45 000,00		45 000,00
2115 Lisäys vapaaehtoisin varauksiin		40 000,00		

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	958 264,62		1 094 288,62	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	88 000,00	1 046 264,62	96 000,00	1 190 288,62
2340 Omistajan asettamat tertiäärilainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		1 405 012,33		1 549 036,33

Lyhytaikainen

2400 Käyttötilin miinussaldo	32 521,05		34 348,33	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	34 728,43		34 194,28	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	4 000,00		8 000,00	
2412-16 Kuntarahoituksen Kuntayritystod.1-5	450 000,00	521 249,48	400 000,00	476 542,61
2420 Saadut ennakkomaksut		1 885,69		632,00
2425 Vuokravakuudet		12 855,78		8 737,51
2430 Ostovelat muille	16 787,81		14 701,35	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	0,00	16 787,81	0,00	14 701,35
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat				
2455 Korkovelat omistajayhteisölle				
2461-24 Ennakkonpidätys- ja sotumaksuvelat	216,02		-117,90	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevelat	0,00	216,02	0,00	-117,90
Lyhytaikainen yhteensä		552 994,78		500 495,57
Vieras pääoma yhteensä		1 958 007,11		2 049 531,90
Vastattavaa yhteensä		2 700 937,29		2 805 140,64

Tuloslaskelma	1.1. - 30.9.2023	1.1. - 30.9.2022
Liikevaihto		
Tuotot		
Vuokrat	461 917,17	429 867,55
Vesimaksut	36 058,89	29 121,90
Saunamaksut, sähkönkäyttökorv., pesutupa, autopaikat	8 181,00	6 367,60
Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut	4 558,21	9 722,06
Liikevaihto yhteensä	<u>510 715,27</u>	<u>475 079,11</u>
Henkilöstökulut		
Palkat, kiinteistöhoito, remonttityöt, siivous	-27 881,54	-30 995,89
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-6 785,39	-8 647,14
	<u>-34 666,93</u>	<u>-39 643,03</u>
Suunnitelman mukaiset poistot		
Poisto rakennuksista 4 %	-73 978,40	-77 060,70
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	-732,75	
	<u>-74 711,15</u>	<u>-77 060,70</u>
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-20 385,38	-17 293,08
Käyttö- ja huoltopalvelut, kiint.hoito, hissihuolto	-16 336,39	-2 065,07
Ulkoalueiden hoito, koneelliset	-15 564,92	-19 507,80
Siivouspalvelut ja tarvikkeet	-3 722,22	-420,50
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 668,22	-102 005,64
Vesi ja jätevesi	-21 664,17	-19 395,45
Sähköenergia ja siirto	-19 702,90	-12 428,65
Jätehuolto	-8 792,24	-10 567,98
Kiinteistövakuutukset	-14 063,36	-13 110,60
Kiinteistövero	-20 504,82	-19 224,34
Korjaukset	-25 600,80	-65 319,47
Korjaukset osakehuoneistot	-47 608,12	
Osakehuon. vastikekulut	-3 418,65	
Muut hoitokulut, perintäkulut ym	-4 568,43	-2 406,62
Yht.	<u>-314 600,62</u>	<u>-283 745,20</u>
Liikevoitto	86 736,57	74 630,18
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut	-34 951,70	-7 136,09
Muut rahoituskulut	0,00	0,00
	<u>-34 951,70</u>	<u>-7 136,09</u>
Vapaaehtoisten varausten muutos	-40 000,00	
Kauden verot	-2 002,29	-500,00
Tilikauden voitto/ tappio	9 782,58	66 994,09

Talousarviovertailu

	Toteutunut 1.1. - 30.9.2023	Talousarvio 1.1. - 30.9.2023	Talousarvio 1.1. - 31.12.2023
Liikevaihto			
Vuokrat	461 917,17	476 250,00	635 000,00
Vesimaksut	36 058,89	30 750,00	41 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökorv	8 181,00	1 650,00	2 200,00
Muut liiketoiminnan tuotot	4 558,21	6 000,00	8 000,00
	510 715,27	514 650,00	686 200,00
Henkilöstökulut			
Palkat sivukuluineen	-34 666,93	-40 500,00	-54 000,00
Remonttityöpalkat sivukuluinenen			
	-34 666,93	-40 500,00	-54 000,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-73 978,40	-76 125,00	-101 500,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	-732,75	0,00	0,00
	-74 711,15	-76 125,00	-101 500,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-20 385,38	-23 250,00	-31 000,00
Käyttö-, huolto- ja kiint.hoitopalvelutpalvelut	-16 336,39	-3 000,00	-4 000,00
Ulkoalueiden hoito	-15 564,92	-11 250,00	-15 000,00
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-3722,22	-750,00	-1 000,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 668,22	-105 000,00	-140 000,00
Vesi ja jätevesi	-21 664,17	-37 500,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-19 702,90	-15 000,00	-20 000,00
Jätehuolto	-8 792,24	-10 500,00	-14 000,00
Kiinteistövakuutus	-14 063,36	-12 000,00	-16 000,00
Kiinteistövero	-20 504,82	-13 500,00	-18 000,00
Vuosikorjaukset	-73 208,92	-37 500,00	-50 000,00
Erikseen sovitut korjaukset	0,00	-45 000,00	-60 000,00
Osakehuoneistojen vastikekulut	-3 418,65	0,00	
Kaapelitv- valokuitu		-20 002,50	-26 670,00
Muut hoitokulut	-4 568,43	-4 500,00	-6 000,00
Yht.	-314 600,62	-338 752,50	-451 670,00
Liikevoitto	86 736,57	59 272,50	79 030,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-40 000,00		
Valokuituliittymät invstointi			-12 000,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-34 951,70	-30 000,00	-40 000,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
	11 784,87	-30 000,00	-40 000,00
Kauden verot	-2 002,29		
Tilikauden voitto/ tappio	9 782,58	29 272,50	27 030,00
Lainakanta 30.9.2023	Pääomat		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 1	31 648,75		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	80 356,62		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	20 480,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	402 530,00		
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	457 866,34		
Kuhmoisten kunta	92 000,00		
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 084 881,71		
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71		
Lyhytaikainen rahoitus			
Kuntarahoitus	450 000,00		