

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 31.3.2025

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2025

Vastaavaa	Tase 31.3.2025	Tase 31.3.2024
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	175 173,72	175 173,72
Kiinteistöliittymien maksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Rakennukset ja rakennelmat	2 132 422,54	2 221 273,46
Rakennukset Rekolantie 1-7	117 464,83	122 361,23
Osakehuoneistot Puistotie 4 A-A3	61 212,17	
Koneet ja kalusto	2 198,22	2 930,96
	<u>2 571 212,51</u>	<u>2 604 480,40</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00	8 000,00
	<u>39 503,30</u>	<u>39 503,30</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 610 715,81	2 643 983,70
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset	270,24	4 913,16
Siirtosaamiset	26,67	480,06
Muut saamiset	213,24	213,24
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	0,00	48,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>510,15</u>	<u>5 654,46</u>
Vastaavaa yhteensä	2 611 225,96	2 649 638,16
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	118 000,00	118 000,00
osakepääomaan liittyvä rahasto	82 408,21	82 408,21
	<u>200 408,21</u>	<u>200 408,21</u>
Svop-rahastot	455 136,91	455 136,91
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-181 737,92	-14 424,23
Tilikauden voitto/ tappio	-8 765,88	-95 160,76
	<u>-190 503,80</u>	<u>-109 584,99</u>
Oma pääoma yhteensä	465 041,32	545 960,13
Tilinpäätössiirtojen kertymä purettu		45 000,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 165 656,32	907 443,20
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 524 404,03</u>	<u>1 266 190,91</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	552 038,01	641 159,19
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	19 190,00	14 323,80
Ostovelat muille	25 190,08	85 851,58
Ostovelat omist.yhteisölle	21 710,97	49 848,59
Siirtovelat ja muut lyhytaik	3 651,55	1 303,96
Lyhytaikainen yhteensä	<u>621 780,61</u>	<u>792 487,12</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 146 184,64	2 058 678,03
Vastattavaa yhteensä	2 611 225,96	2 649 638,16

Tuloslaskelma

1.1. -31.3.2025

1.1. - 31.3.2024

Liikevaihto

Tuotot		
Vuokrat	138 474,74	143 712,43
Vesimaksut	2 088,30	3 439,32
Saunamaksut, sähkönkäyttökorv., pesutupa, autopaikat	2 951,63	1 795,55
Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut, toim. vuokratuotto	1 150,73	605,61
Liikevaihto yhteensä	144 665,40	149 552,91

Henkilöstökulut

Palkat, kiinteistönhoito, siivous	-8 295,00	-6 125,55
Remonttityöpalkat	-4 515,74	-871,03
Eläke- ja muut palkkojen sivukulut	-1 025,30	-1 094,30
	-13 836,04	-8 090,88

Suunnitelman mukaiset poistot

Poisto rakennuksista 4 %	-22 728,10	-23 673,10
	-22 728,10	-23 673,10

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallintopalvelupalkkiot, ei toim.joht.palkkiota, hallinnon vuokrat	-922,44	-6 491,40
Kiinteistönhoidon ostopalvelupalkkiot	-12 230,45	-5 784,05
Muut käyttö- ja huoltopalvelut, mm. hissihuolto	-150,37	-133,47
Ulkoalueiden taivohoito	-100,09	0,00
Siivouspalvelut ja tarvikkeet	-1 634,00	-2 053,59
Lämmitys	-41 157,33	-40 638,27
Vesi ja jätevesi	-7 013,45	-8 275,56
Sähkö	-7 586,92	-2 695,96
Tietoliikennemaksut	-7 425,64	
Jätehuolto	-1 743,77	-1 516,22
Kiint.vakuut	-5 333,94	-4 915,93
Kiint.vero		0,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-8 613,97	-15 548,84
As-osakk.rak.työ Puistotie 4 A 3, siirr. Aktiivaan		-28 721,18
Jussilankuja 4 käyttövesiputkiremontti		-70 044,80
Muut hoitokulut, perintäkulut ym	-2 903,97	-2 937,52
Yht.	-96 816,34	-189 756,79

Liikevoitto

	11 284,92	-71 967,86
--	------------------	-------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Takausprovisio kunnalle	-8 000,00	
Korkokulut	-12 020,80	-20 413,81
Muut rahoituskulut	-30,00	-37,50
	-20 050,80	-20 451,31
Kauden verot		-1 001,48

Tilikauden voitto/ tappio

	-8 765,88	-93 420,65
--	------------------	-------------------

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2025

	Toteutunut 1.1. - 31.3.2025	Talousarvio 1.1. - 31.3.2025	Talousarvio 1.1. - 31.12.2025
Liikevaihto			
Vuokrat	138 474,74	160 000,00	640 000,00
Vesimaksut	2 088,30	11 250,00	45 000,00
Saunat, autop, sähkönkäyttökörv. pesutupa	2 951,63	3 175,00	12 700,00
Muut liiketoiminnan tuotot	1 150,73	0,00	0,00
	144 665,40	174 425,00	697 700,00
Henkilöstökulut			
Palkat	-8 295,00	-9 300,00	-37 200,00
Eläke- ja palkkojen muut sivukulut	-5 541,04	-2 375,00	-9 500,00
	-13 836,04	-11 675,00	-46 700,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-22 728,10	-23 675,00	-94 700,00
	-22 728,10	-23 675,00	-94 700,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-922,44	-6 250,00	-25 000,00
Käyttö- ja huolto, kiint.hoidon ostopalvelupa	-12 380,82	-5 000,00	-20 000,00
Ulkoalueiden talvihoito	-100,09	-5 500,00	-22 000,00
Siivouksen ostopalvelut ja tarvikkeet	-1 634,00	-1 625,00	-6 500,00
Lämmitys	-41 157,33	-37 500,00	-150 000,00
Vesi ja jätevesi	-7 013,45	-12 500,00	-50 000,00
Sähkö	-7 586,92	-6 250,00	-25 000,00
Tietoliikennemaksut	-7 425,64	-6 667,50	-26 670,00
Jätehuolto	-1 743,77	-4 000,00	-16 000,00
Kiint.vahinkovakuut	-5 333,94	-4 750,00	-19 000,00
Kiint.vero	0,00	-5 250,00	-21 000,00
Korjaukset, vuosikorjaukset	-8 613,97	-11 250,00	-45 000,00
Erikseen päätetyt korjaustyöt		-37 500,00	-150 000,00
Muut hoitokulut	-2 903,97	-1 500,00	-6 000,00
Yht.	-96 816,34	-145 542,50	-582 170,00
Liikevoitto	11 284,92	-6 467,50	-25 870,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Lainan takausprovisio kunnalle	-8 000,00		
Korkokulut	-12 020,80	-11 250,00	-65 000,00
Muut rahoituskulut	-30,00	0,00	0,00
	-20 050,80	-11 250,00	-65 000,00
Tilikauden voitto/ tappio	-8 765,88	-17 717,50	-90 870,00
Omistajan rah. osakehuon.rakenn.työhön	0,00	25 000,00	100 000,00

Lainakanta 31.3.2025

			Pääomat	Korko-%
Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	no	-80 632 790	36 525,36	0,830
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	no	-80 645 206	10 400,00	3,554
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	no	-80 646 774	336 560,00	3,463
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	no	-80 650 685	417 066,28	4,478
Kuhmoisten kunta			80 000,00	12 kk Eur + 0
Kuntarahoitus laina			400 000,00	6 kk Eur + 0,67
Pitkäaikaiset lainat yhteensä			1 280 551,64	
Kunnan tertiäärilainat, aravaehtoiset			358 747,71	2,50
Kuntarahoitus, yritystodistukset			400 000,00	todist.kohtaiset

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuositarkastus ajalta 1.1.2025 - 31.3.2025

Tilikauden alku on näyttänyt jatkuvan samaa rataa kuin edellinen tilikausi päättyi, että paikkakunnan asukasluku vähenee eikä kuntaan ole muuttovirtaa huomattavissa. Oman paikkakunnan syrjäkyliltä on vähäistä muuttoa keskustan palvelujen ääreen asukkaiden ikääntyessä, mutta ulkopaikkakuntalaisilta ei asuntohakemuksia ole tullut.

Asuntoja oli huomattavasti vapaina ja käyttöaste heikko. Vuokra- ja käyttökorvaustuotot alenivat edellisen vuoden samaan jaksoon verraten noin 5 000 eurolla. Maaliskuun lopussa käyttöaste haja-asutusalueella oli sama kuin vuoden lopussa 42 % Keskustan asuntojen käyttöaste oli 76 % ja pari asuntoa oli remontoinnin alaisena. Yhtiön omistaman osakehuoneiston rakennustöitä jatkettiin ja se valmistuu keväällä.

Yhtiön talous oli tiukalla edellisen tilikauden jäljiltä. Tuotot arvioitiin laskevan heikon asukastilanteen johdosta. Vuosikorjaukset oli myös arvioitava vähemmiksi.

Taloutta rasittaa edelliskausia enemmän valokuidun asentamisten toteutukset. Asunnoissa on nyt kaapeli-TV ja mahdollisuus käyttää taloyhtiönnettä, mutta kyseiset satsaukset eivät tuota yhtiölle taloudellista hyötyä, mutta jatkuvat kustannukset ovat suhteettoman raskaat. Saadakseen nopean laajakaistan nettiyhteyden, pitää asukkaan itse siitä operaattorille maksaa kuukausimaksut. Hyvin harva on kyseistä palvelua käyttöön ottanut. Yhtiö maksaa asuntojen osalta laajakaistan kaikki kuukausimaksut. Tilikaudelle 2024 kohdistui varsinaiset asennus- ja muutostyökustannukset, jonka jälkeen jatkui yhtiölle valokuidun, kaapeli-TV ja taloyhtiönnetin perus- ja kk-maksut. Kyllähän tietoliikenne on nykyaikaa, mutta yhtiölle se on todella taloudellisesti kallis.

Jussilankuja 4:n käyttövesiputkiremontin yhteydessä tehtäviksi sovittuja kylpyhuoneremontteja siirtyi suoritettavaksi tämän tilikauden puolelle. Syynä oli töiden keskeytyminen lainaraha-asoiden pitkän viivästymisen johdosta. Rakennuksen maantasoisten asuntojen kylpyhuoneissa oli kosteusvaurioita esiintynyt jo aiemmin, etenkin kun asuntojen lattiapinnat ovat ulkopuolen maanpintaa alempana. Pari kylpyhuonetta uusittiin aiemmin varustettuna lattialämmityksellä ja nyt pari lisää.

Yhtiön omia rahavaroja on kulunut runsaasti jo kahden tilikauden osalta Puistotien osakkeiden rakennustöihin. Hammashoitolana olleet tilat muutetaan asuinnoiksi. Yhtiö ei ole omistajan rahoitusta töihin vielä saanut. Kertyneet rakennuskustannukset on aktivoituina taseeseen.

Normaaleiksi vuosikorjauksiksi talousarvioissa osoitettuja rahavaroja ole yhtiöltä ole liennyt ja tehty onkin vain välttämättömät toimenpiteet asuntojen kunnossapidoista.

Kaikissa huolto-, hoito- ja kunnostustöissä sekä etenkin isommissa rakennusten kunnossapidon toteutuksissa on huomioitu energiapainotteisia ratkaisuja.

Yhtiön hallintorakenne on erittäin hyvässä kunnossa ja yhtiön toimihenkilö ovat palkattuja osa-aikaisina. Tehtävät on jaettu usealle henkilölle ja siten yhtiöllä on vakaat toimivat jalat, joista jokainen voi myös toinen toistaan sijaistaa. Kaikki ovat paikkakunnalla asuvia ja kuntaan veronsa maksavia vakaita ja perheellisiä ammattihenkilöitä.

Kuluneilla tilikausilla on ollut esillä sitkeää vaatimusta yhtiön toimintojen ulkoistamisesta ja että hallinnointi olisi ulkopuolisella, jopa toisella paikkakunnalla. Yhtiön omistajallakin on ulkoistamisesta etupäässä huonoja kokemuksia.

Hallitus on pyydettyä päättänyt tehdä selvitystä yhtiön tulevaisuuden järjestämisestä. Yhtiö toimii täysin oman kunnan alueella, joten hyväksi eduksi on omien työntekijöiden paikkakuntatuntemus ja sitoutuneisuus yhtiön toimintaan. Näin toimijoiden ohjastamana yhtiö jatkaa parhaiten ja kustannustehokkaasti. Yhtiön hallitus on katsonut ulkoistamisen tarpeettomaksi toimenpiteeksi.

Nykyisessä maailman menossa on paljon jopa arvaamattomia haasteita ja riskejä. Paikkakunnan asukasrakenne on heikko kestäämään suuria kustannusmuutoksia. Suurta liikettä aiheutti ukrainalaisten asuttaminen ja sittemmin myös heidän pois muuttonsa. Ukrainalaisten asuttaminen oli yhtiölle hyvin myönteinen asia ja asunnot olivat aika tehokkaasti käytössä, eikä heistä aiheutunut mitään huolta. Todettiin heidän ystävällisyytensä ja elämän myönteisyytensä hyväksi kovien kokemustensa keskellä. Tyhjiä asuntoja jäi nyt runsaasti. Asukasmuutos asunnoissa on aina ollut suurta, mutta oletus on, ettei asukasluku tästä lisäännä ja asunnon tarve tulee edelleen vähenemään.

Asuntokannan kohtuullistaminen tarpeeseen nähden on ollut jo monen vuoden ajan esillä ja yhtiössä on mietitty millaisiin toimenpiteisiin pitää ryhtyä. Mitkään vaihtoehdot eivät ole hyviä. Rakennuksia pitää tarjota myyntiin ja niitä pitäisi jopa purkaa. Kummassakin tapauksessa on vielä erilaisia vaihtoehtoja. Kustannuksia yhtiölle koituu, tehdäänpä näin tai toisinpäin. Monen taseisia ja hintaisia asuntoja tarvitaan edelleen ja myöskin eri kohteissa kunnan suuren alueen huomioiden. Yleisesti ottaen yhtiön asunnot, jotka niin sanotusti ovat aina olleet yhtiön omistuksessa ovat melko nuoria, alkaen 1981 valmistuneista ja viimeisin 1996. Tämän ikäisten rakennusten kunto pitää olla hyvä ja helposti huollettavissa. Todetusti näin asia onkin. Täysin toisenlainen tilanne on niissä kohteissa, jotka kunta on yhtiölle myynyt tai on siirretty yhtiölle, kuten Myllykuja 15-16 sekä entiset Iltaruskon vanhustentalot. Rakennukset ovat paljon vanhempia kuin yhtiön muut. Iltaruskon rakennuksissa on runsaasti kalliiksi tulevaa korjaustarvetta, jotta asunnot pysyisivät terveellisessä ja turvallisessa kunnossa. Poistaa myös voisi 6 asuntoa. Hyväkuntoinen Myllykuja 15, jonka yhtiö on täysin remontoanut, toinen osa purettu.

Haja-alueen vuosina 1988 ja 1990 valmistuneista kohteista joutuisi myynnissä luopumaan hyvin vähäisellä hinnalla. Kuitenkin niissäkin asutaan, eikä kyseiset asukkaat halua keskustaan muuttaakaan. Aravaehdot voi hakea pois, eihän yhtiölle niistä kustannuksia ole. Aravalainoja ei enää ole, vain rajoitusehdot on voimassa. Kaikista vanhimpia keskustan alueella olevia ei saisi myytyä, eikä niitä kannata edes laajemmin remontoitakaan; ovat sen verran heikkokuntoisia. Yksi vaihtoehto olisi purkaa Ruolahdentien ja Orivedentien kahdesta rakennuksesta toinen ja jäljelle jäisi molempiin kohteisiin 3 asuntoa, joissa nykyiselläänkin on käyttö ja asukkaat haluavat niissä asua. Kohteissa voi sitten keventää energiakustannukset. .

Yhtiön riskit ovat liittyneet lähinnä asuntojen sopivaan määrään ja käyttöasteeseen. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahinkovakuutuksella vahingon varalta. Riskit, joihin ei voida vaikuttaa olivat rahoituksen rajusti kohonneet korkokulut.

Yhtiön hallitus on ottanut kantaa omistajaohjaukseen ja niihin puutteisiin, jotka omistaja on yhtiölle esittänyt korjattaviksi toiminnassaan. Yhtiö laatii konserniohjauksen noudattamisesta toimintaohjeen.

Kunta ja yhtiö ovat sopineet kunnan takauksesta maksettavan 2 %:n takausprovision. Maksu on yhtiölle erittäin kallis.

Rahoituslainat	pääoma	
Op Järvi-Häme -80632790	36 525,36	korko 0,830 %
Op Järvi-Häme -80645206	10 400,00	korko 3,554 %
Op Järvi-Häme -80646774	336 560,00	korko 3,463 %
Op Järvi-Häme -80650685	417 066,28	korko 4,478 %
Kuhmoisten kunta	80 000,00	12 kk eur + 0
Kuntarahoitus	400 000,00	6 kk eur. + 0,67, nyt 3,436 %

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöaste keskustassa 76 %, haja-asutusalueella 42 %
- vuosikorjauksiin on käytetty 1,26 e/ as-m²

12.5.2025


Alli Peltonen, toimitusjohtaja