

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2025 - 30.9.2025

Yhtiön toimialana on asuntojen vuokraaminen niitä tarvitseville. Jotta vuokrattavia asuntoja on riittävästi, mutta ei liikatarjontaa, yhtiön tulee huolehtia kohtuullisen sopivasta määrästä. Kysynnän ja tarjonnan laki ei säätele aravaehtojen alaisten vuokria, joten vuokrat ja muut maksut määräytyvät aravaehtojen mukaan.

Yhtiön tulee tarjota kohtuuhintaisia, terveellisiä ja turvallisia sekä viihtyisissä ympäristöissä sijaitsevia asuntoja kuntalaisille.

Paikkakunta on selvästi muuttotappiopitaja, joskin hyvät varhaiskasvatus- ja kouluolosuhteet sekä lukion erikoissalat vetävät opiskelijoita kuntaan, ja se myös näkyy asunnontarvitsijoiden määrässä. Edelliseen vuoteen verraten täyttöasteessa on pirstystystä. Huonolla käyttöasteella jo pidempään olleissa kohteissa ei parannusta näy. Kaikille on pystytty järjestämään tarpeeseensa sopivat asunnot. Tarvitseville ja myös kaukaa tuleville opiskelijoille on järjestetty kalustuksia tarpeidensa mukaan.

Jakson lopussa oli tyhjänä 26 asuntoa, joista 2 käyttökelvottomassa kunnossa. Laajemman kunnostuksen ja remontin tarpeessa lisäksi 2 asuntoa. Keskustan alueen 121 asunnosta käytössä oli 100 asuntoa, haja-asutusalueen 12 asunnosta käytössä 5.

Jaksolla toteutettiin tyhjillään olevissa asunnoissa laajoja kunnostuksia, kuten kylpyhuoneremontteja, uusittiin kodinkoneita ja valaistuksia nykyaikaisiksi. Edellisvuoden heikko vuokratuotto esti todella tarpeellisiakin kunnostuksia.

Kuitenkin on vapaana kunnostettuja asuntoja kyllä riittävästi ollut ja yhtiö voi nyt hyvällä syyllä tarjota käytännöllisiä, peruskuntoisia asuntoja. Omistajan antama rahoitus osakehuoneiston rakennuskustannuksiin oli tarpeen ja kattoi kustannuksia.

Talousarviota tehdessä tuotoissa on oltu turhan optimistisissä; onhan tiedetty tyhjien asuntojen runsas määrä. Kulupuolella on arvioon suuria eroja liittyen muutoksiin palkattujen ja urakoitsijavetoisten kulujen kirjauksilla. Vuosikorjauskustannukset pysyivät melko hyvin arviossa; erikseen päätettyjä korjauksia ei suoritettu.

Korkokulutkin tasaantuivat, osaltaan korkotasojen laskiessa.

Heikoimpien tuottojen kiinteistöjen kohtalot on parhaillaan esillä hallituksen listalla.

Taloudelliset riskit ovat edelleen asuntojen sopiva määrä ja käyttöasteen taso.

Kiinteä omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta.

Palovaroittimet, jotka toimivat 10 v:n akulla ovat hallinnassa ja alkusammutuskalusto.

Huolehtimista riittää mm. Rekolantie 1-7 rakennusten kunnossa, koska niissä on muita suuremmat kulutukset sekä kaukolämmön että käyttöveden kulutuksessa.

Yhtiöllä ei ole rästiosovelkoja ulkopuolisille toimittajille eikä omistajayhteisölle.

Rahoituslainojen lyhennykset ja korot on suoritettu lyhennysohjelmien mukaan.

Korkokuluja 1.1.-30.9.2025 maksettiin 40 571,36 e ja takausprovisio 8 000,00 e.

Lainat 30.9.2025 Osuuspankki	746 991,20 e	korko 0,83-3,46 %
Kuntarahoitus	386 667,00 e	korko 3,435 %
Kuhmoisten kunta	176 000,00 e	korko 2,448 %
Aravan tert.lainat	358 747,71 e	korko 2,5 %
Lyhytaikaisia kuntayritystodistuksia	400 000,00 e	vaihtuvia Eur.bor

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- vuosikorjauksiin käytettiin 6,46 e/ as-m²
- käyttöaste oli keskimäärin hieman yli 80 %

17.10.2025 Alli Peltonen, toimitusjohtaja



Tuloslaskelma 1.1.-30.9.2025, vert. ed. vastaava

Liikevaihto	Toteutunut 1.1.-30.9.2025	Toteutunut 1.1.-30.9.2024
3001-3044 Vuokrat	403 850,63	399 470,92
3200 Vesimaksut	20 204,35	18 743,14
3230-3241 Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	7 305,53	8 279,27
3300-3350 Muut liiketoiminnan tuotot	3 301,77	2 886,19
	434 662,28	429 379,52
Henkilöstökulut		
6001 Palkat sivukuluineen	-38 886,92	-25 376,35
6020-6040 Eläkekulut ja muut sivukulut	-4 985,80	
	-43 872,72	-25 376,35
Suunnitelman mukaiset poistot		
7010 Poisto rakennuksista 4 %	-68 178,00	-71 017,50
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00
	-68 178,00	-71 017,50
Kiinteistön muut hoitokulut		
6100-6105 Hallintopalvelupalkkiot, hallinnon vuokrat	-6 030,32	-15 757,88
6150 Käyttö-, huolto- palvelut	-12 519,07	-1 546,11
6200 Ulkoalueiden hoito, kiin.huoltopalv	-20 696,24	-40 491,72
6250 Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-7 903,68	-7 085,77
6300 Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-84 433,51	-92 914,72
6350 Vesi ja jätevesi	-26 432,68	-25 248,79
6400 Sähköenergia ja -siirto	-19 627,58	-24 276,92
6420 Kaapelitv- valokuitu- talonetti kk-kustann	-19 683,79	-8 720,82
6450 Jätehuolto	-9 899,18	-6 294,84
6500 Kiinteistövakuutus	-15 885,92	-14 536,35
6550 Kiinteistövero	-20 640,59	-20 899,70
6650-6600 Vuosikorjaukset	-44 186,47	-52 116,10
Erikseen sovitut korjaukset		-142 535,64
Osakehuon.remonttitoita ja tarv		-40 323,33
6700-6760 Muut hoitokulut, toim.kulut, osakeh. vast. rek.ma	-7 764,72	-6 869,95
Yht.	-295 703,75	-499 618,64
Liikevoitto	26 907,81	-166 632,97
Vapaaehtoisten varausten muutos		45 000,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
7400 Korkokulut	-40 571,36	-51 612,77
7420 Muut rahoituskulut,takausprovisio	-8 000,00	
	-21 663,55	-173 245,74
Kauden verot		-2 672,53
Tilikauden voitto/ tappio	-21 663,55	-175 918,27

Kuhmoisten Kunnan

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2025

Vuokrakiinteistöt Oy

Vastaavaa

Tase 30.9.2025

Tase 30.9.2024

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	2 085 784,14		2 176 398,06	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	118 653,33		119 892,23	
1116 Osakehuon. Puistotie 4A2-A3	89 427,19			
1120 Koneet ja kalusto	2 198,22	2 553 977,63	2 930,96	2 557 136,00
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		31 503,30
1220 Sijoitusosakkeet		8 000,00		8 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 593 480,93		2 596 639,30

Vaihtuvat vastaavat

1500 Myyntisaamiset	145,57		1 240,61	
1520 siirtosaamiset	26,67		480,06	
1530 muut lyhyt. saamiset	213,24	385,48	213,24	1 933,91
Vastaavaa yhteensä		2 593 866,41		2 598 573,21

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	-181 737,92		-14 424,23	
Tilikauden voitto / tappio	-21 663,55	-203 401,47	-175 918,27	-190 342,50
Oma pääoma yhteensä		452 143,65		465 202,62

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	720 322,32		827 443,20	
2332 Kuntarahoituksen laina	373 334,00			
2335 Kuhmoisten kunnan laina	72 000,00		80 000,00	
2336 Kuhmoisten kunnan laina 2	100 000,00	1 265 656,32		907 443,20
2340 Omistajan asettamat tertiärlainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		1 624 404,03		1 266 190,91

Lyhytaikainen

2400 Käyttötilin luottosaldo	32 045,75		38 917,15	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	26 780,22		29 788,82	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	4 000,00		8 000,00	
2418 Kuntarahoituksen lainan kuluv.tilik.lyh	13 333,00			
2412-16 Kuntarahoituksen Kuntayritystod.	400 000,00	476 158,97	500 000,00	576 705,97
2420 Saadut ennakkomaksut				1 195,50
2425 Vuokravakuudet		24 022,33		16 965,78
2430 Ostovelat muille	14 783,35		169 917,50	
2435 Ostovelat omistajayhteisölle	0,00	14 783,35	101 065,33	270 982,83
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat	1 641,17			
2455 Korkovelat omistajayhteisölle	0,00			
2461-24 Ennakonpidätys- ja sotumaksuvelat	712,91		235,04	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevelat	0,00	2 354,08	1 094,56	1 329,60
Lyhytaikainen yhteensä		517 318,73		867 179,68
Vieras pääoma yhteensä		2 141 722,76		2 133 370,59
Vastattavaa yhteensä		2 593 866,41		2 598 573,21

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2025

Liikevaihto	Toteutunut 1.1.-30.9.2025	Talousarvio 1.1. - 30.9.2025	Talousarvio 1.1. - 31.12.2025
Vuokrat	403 850,63	480 000,00	640 000,00
Vesimaksut	20 204,35	33 750,00	45 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	7 305,53	9 525,00	12 700,00
Liiketoiminnan muut tuotot	3 301,77	0,00	0,00
	434 662,28	523 275,00	697 700,00
Henkilöstökulut			
Palkat, toimisto ja kiint.hoito/siivoustyöt	-18 268,38	-27 900,00	-37 200,00
Hallinnon palkat	-15 020,00	0,00	
Remonttityöpalkat	-5 598,54	0,00	
Palkkojen sivukulut	-4 985,80	-7 125,00	-9 500,00
	-43 872,72	-27 900,00	-46 700,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-68 178,00	-71 025,00	-94 700,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	-68 178,00	-71 025,00	-94 700,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat	-6 030,32	-18 750,00	-25 000,00
Käyttö-, huolto- ja kiint.hoitopalvelut, hissihuolto	-12 519,07	-15 000,00	-20 000,00
Ulkoalueiden kon. Hoito, kiint.palvelun työt	-20 696,24	-16 500,00	-22 000,00
Siivouspalvelut ja -tarvikkeet	-7 903,68	-4 875,00	-6 500,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-84 433,51	-112 500,00	-150 000,00
Vesi ja jätevesi	-26 432,68	-37 500,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-19 627,58	-18 750,00	-25 000,00
Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut	-19 683,79	-20 002,50	-26 670,00
Jätehuolto	-9 899,18	-12 000,00	-16 000,00
Kiinteistövakuutus	-15 885,92	-14 250,00	-19 000,00
Kiinteistövero	-20 640,59	-15 750,00	-21 000,00
Vuosikorjaukset	-44 186,47	-33 750,00	-45 000,00
Osakehuoneiston rak.työ kirj. aktiivaan			
Erikseen sovitut korjaukset	0,00	-112 500,00	-150 000,00
Muut hoito	-7 764,72	-4 500,00	-6 000,00
Yht.	-295 703,75	-436 627,50	-582 170,00
Liikevoitto	26 907,81	-12 277,50	-25 870,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-40 571,36	-48 750,00	-65 000,00
Takausprovisio	-8 000,00		
	-48 571,36	-48 750,00	-65 000,00
Tilikauden voitto/ tappio	-21 663,55	-61 027,50	-90 870,00
Omistajalta laina osakeh.rakent.			100 000,00

Lainakanta 30.9.2025

Pääomat

Järvi-Hämeen Osuuspankki 2	21 914,94
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	7 040,00
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	314 570,00
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	403 466,26
Kuhmoisten kunta	76 000,00
Kuhmoisten kunta 2	100 000,00
Kuntarahoitus laina	386 667,00
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 309 658,20
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71
Lyhytaikainen rahoitus	
Kuntarahoitus, yritystod.sopimukset	400 000,00