

Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuositarkastus ajalta 1.1.2026 - 30.6.2026

Yhtiö jatkaa edelleen sille asetettua ja omistajan määrittelemää toimintaa, tarjoten erityyppisiä ja eri kohteissa sijaitsevia hyväkuntoisia asuinhuoneistoja kohtuuhintaan.

Yhtiö pyrkii parhaansa mukaan toimimaan ja täyttämään annetut vaatimukset huolimatta talouden jatkuvalla kiristymisellä, jota aiheuttavat lisääntyvät ulkoiset paineet, kuten taantuvan paikkakunnan asukastilanteesta johtuen. Tosiasia on että, kunnan asukaspohja on vähentynyt joka vuosi ja edelleen jatkaakin. Kaunis pitäjämme Päijänteen rannalla, upean rehevän luonnon keskellä on huomattu kyllä muualla, etenkin kaupunkiin kyllästyneiden ihmisten mieleiseksi paikaksi.

Yleinen maailman epävakaa tilanne ja ennalta arvaamaton ilmapiiri, johon maamme joutuu myös mukautumaan, vaikuttaa suuresti yhtiöön. Suorastaan muotisanaksi on pesiytynyt sopeuttaminen ja sitä yhtiökin on päätöksissään joutunut toteuttamaan. Kuitenkin tapa, jota vaaditaan joka puolelta, ei auta yhtiön taloutta, kun ei voi keneltäkään leikata. Päätettiin vähentää ja poistettiin käytöstä jopa 15 asuntoa viime vuoden lopussa. Toimenpide ei tuo yhtään lisäarvoa tai taloudellista parannusta. Esimerkiksi yhtiön pitkäaikaisia lainoja ja mittavia korkokuluja, maksetaan aivan edelleenkin saman ohjelman mukaan, vaikka kuinka paljon asuntoja vähennettäisiin. Edelleen käyttöön jäävät asunnot vaativat jatkuvaa huoltoa ja kunnossapitoa, joita ei missään tapauksessa voi jättää hoitamatta.

Talouteen vaikuttaa, että yhtiölle on siirretty jo vuosia vanhoja, huonokuntoisia rakennuksia, joista ei ole voinut saada edes sitä tuottoa, että olisi varaa hoitaa kunnossapito ja remontit. Yhtiötä jopa syyllistetään, ettei asuntoja remontoita ja pidetä kunnossa. Suurin osa kyllä huolehtii ja hoitaa asuntoaan kiitettävästi. Onneksi yhtiöllä on hyvä henkilöstö ja hoitokunta, eikä kalliita konsultteja tarvita. Omistaja on osittain rahoittanut yhtiötä suurimpien remonttitoideiden toteutuksessa rahallisesti; kuitenkin suurimmalta osin korollisilla lainoilla. Yhtiön korkomenoista tilikaudella 2025 maksettiin 10 800 euroa ja provisio 8 000 euroa kunnalle, muille lainoittajille korkomenoja maksettiin 51 050 euroa.

Laajakaista ja valokuituasennukset ovat erittäin suuri kustannus yhtiölle ja siitä johtuu vuosittaiset kulut n 25 000 euroa joka vuosi.

Vuosittainen kustannus on n 4 senttiä asuineliötä kohti, siis keskimääräistä asuntoa 60 m2 kohden kustannus on vajaa 20 euroa kuukaudessa.

Asukkaat olivat jo heti alkuvaiheessa olleet huolestuneita kuinka paljon vuokrat nousee kyseisen asian johdosta. Ei kyseistä kustannuserää ole voitu säilyttää vuokriin, koska jo muiden kustannusten nousun, tarvittavien kunnostusten ja remonttien johdosta paine vuokriin on kova.

Hyvätkin energian säästötoimet on pitänyt karsia; käyttöaste on sanellut toteutukset.

Talousarvion tuotoissa jäätiin reippaasti ajatellusta tuloksesta. Arviossa oltiin optimistisia asukaskannan pysyvyydessä ja maltillisessa vuokratason nostossa. Remonttien tekemistä suoritettiin hieman arviossa varattua enempi, vaikka tarvetta enempäänkin olisi ollut. Välttämättömät kunnostukset tehtiin ja tulleille asukkaalle saatiin kohtuu kuntoiset asunnot. Muilta osin talousarvio toteutui hyvin, joskin kaikkia menoja ei ole voitu jaksottaa juuri osavuositarkastuksen aikajanan suhteessa.

Toteutuneet remonttikustannukset tarkasteltuna aikana olivat 35 037,90 euroa.

Lämmitysenergioiden kustannukset olivat hieman arvioitua alhaisemmat 63 700 euroa

Kiitettävästi kunnan koulutustarjonta on tuonut opiskelijoita ja he ovat myös hyvin ottaneet yhtiön asuntoja. Yhtiö järjestää kaikille tarvitseville asunnot sekä luovuttaa myös heille kalustusta tarpeen mukaan.

Jakson lopussa tyhjänä asuntoja oli 15, jotka kaikki keskustan alueella. Kolmessa Kaskitien asunnossa on asukkaat lyhytaikaisesti noin puolen vuoden ajan. Orivedentiellä jäi käyttöön toinen rakennus, 3 asuntoa ja niissä on asukkaat. Ruolahdentien rakennukset täysin tyhjänä.

Yhtiön taloudelliset riskit ovat edelleen asuntojen sopiva määrä ja käyttöasteen taso. Yhtiön omaisuus on vakuutettu riittävästi vahingon varalta. Asuntojen palovaroittimet toimivat 10 v:n akulla, ulkona saatavilla jauhesammuttimet. Veden kulutus on vähentynyt asuntokohtaisten vesimittareiden myötä. Rekolantie 3 – 7 rakennuksissa oli nähtävästi jo pidemmän aikaa käyttövesiputkien vuotoja. Nyt suurimmat vuodot on saatu kuriin, mutta edelleen kulutus näyttää suurta. Tilanne on kyllä vakava ja mahdollisesti vesikanaalit on uusittava kokonaan. Samassa yhteydessä olisi vesimittarit saatava myös. Remontin kustannukseen yhtiöllä ei todella ole varaa.

Yhtiöllä ei ole rästiestovelkoja ulkopuolisille toimittajille eikä omistajayhteisölle. Kunnan laina korkoineen näkyy siirtovelloissa, koska niiden laskutus per. 30.6.2026 oli jäänyt epähuomiossa toimittamatta. Muiden rahoituslainojen lyhennykset ja korot suoritettiin lyhennysohjelmien mukaan. Korkokuluja ajalla 1.1.-30.6.2026 maksettiin yhteensä 37 172,97 euroa.

Osavuositarkastuksen lainakanta 30.6.2026

Osuuspankki	629 172,55 e	korko 3,112-3,633 %
Kuntarahoitus	346 668,00 e	korko 3,435 %
Kuhmoisten kunta	<u>154 000,00 e</u>	korko 2,248 %
Pitkäaikaiset	1 129 840,55 e	
Aravalain tertiäärilainat	358 747,71 e	korko 2,5 %

Lyhytaikaisia kuntayritystodistuksia 500 000,00 e

Omistajan yhtiölle asettamien tavoitteiden toteutumisesta

- asuntojen käyttöaste n. 84 %
- vuosikorjauksiin käytettiin 5,56 e/ as-m²
-



17.7.2026 Alli Peltonen, toimitusjohtaja

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Tase 1.1. - 30.6.2026

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2026

Vert. ed. vuoden jakso

Vastaavaa	30.6.2026	30.6.2025
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet, maa-alueet	175 173,72	175 173,72
Kiinteistöliittymämaksut	70 465,03	70 465,03
Laajakaistaliittymät	12 276,00	12 276,00
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	1 936 176,37	2 110 882,94
Rakennukset lisäys Rekolantie 1-7	84 189,23	116 276,33
Osakehuoneistot Puistotie 4 A 2, A 3	89 427,19	86 699,19
Koneet ja kalusto	1 648,67	2 198,22
	<u>2 369 356,21</u>	<u>2 573 971,43</u>
Sijoitukset		
Kaukolämpöliittymät	31 503,30	31 503,30
Sijoitusosakkeet	8 000,00	8 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 408 859,51	2 613 474,73
Vaihtuvat vastaavat		
Myyntisaamiset, vesimaksut	1 547,12	7 994,30
Muut saamiset	0,00	239,91
Rahat ja pankkisaamiset, kassa	0,00	0,00
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 547,12	8 234,21
Vastaavaa yhteensä	2 410 406,63	2 621 708,94
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	118 000,00	118 000,00
	<u>82 408,21</u>	<u>82 408,21</u>
	200 408,21	200 408,21
Svop-rahastot	455 136,91	455 136,91
Edellisten tilikauden voitto/ tappio	-366 314,86	-181 737,92
Tilikauden voitto/ tappio	-6 140,36	3 174,52
	<u>-372 455,22</u>	<u>-178 563,40</u>
Oma pääoma yhteensä	283 089,90	476 981,72
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 129 840,55	1 165 656,32
Tertiäärilainat	358 747,71	358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä	<u>1 488 588,26</u>	<u>1 524 404,03</u>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	588 002,06	585 043,08
Saadut ennakot ja vuokravakuudet	24 859,68	19 061,03
Ostovelat muille	4 974,84	11 263,87
Ostovelat omist. yhteisölle	10 021,35	
Korkovelat omist. yhteisölle	1 686,34	1 883,22
Siirtovelka omist. yhteisölle	4 000,00	
Siirtovelat ja muut lyhytaik. Velat	5 184,20	3 071,99
Lyhytaikainen yhteensä	<u>638 728,47</u>	<u>620 323,19</u>
Vieras pääoma yhteensä	2 127 316,73	2 144 727,22
Vastattavaa yhteensä	2 410 406,63	2 621 708,94

Tuloslaskelma

1.1. - 30.6.2026

1.1. - 30.6.2025

Liikevaihto

Tuotot

Vuokrat

261 984,30

266 019,60

Vesimaksut

12 434,43

17 651,84

Saunamaksut, sähkönkäyttökorv., pesutupa, autopaikat

18 040,14

5 460,29

Liiketoiminnan muut tuotot, perinnästä saadut

1 552,03

2 163,27

Liikevaihto yhteensä

294 010,90**291 295,00****Henkilöstökulut**

Palkat, toimisto, kiinteistönhoito/ siivous

-13 469,18

-12 884,38

Palkat remonttityöt

-5 598,54

Palkat hallinto

-14 000,00

-8 700,00

Eläke- ja muut palkkojen sivukulut

-3 699,77

-2 867,67

-31 168,95**-30 050,59****Suunnitelman mukaiset poistot**

Poisto rakennuksista 4 %

-41 233,00

-45 456,20

Poisto koneista ja kalustosta 25 %

0,00**0,00****-41 233,00****-45 456,20****Kiinteistön muut hoitokulut**

Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat

-1 844,88

-5 107,88

Käyttö- ja huoltopalvelut, kiint.hoitopalv, hissihuolto

-7 825,73

-12 651,06

Ulkoalueiden kon.hoito ja kiint.huollon työt

-12 019,93

-10 064,80

Siivouspalvelut ja tarvikkeet

-169,03

-5 718,03

Lämmitys, öljy, kaukolämpö

-63 700,12

-41 157,33

Vesi ja jätevesi

-17 970,45

-15 411,34

Sähköenergia ja -siirto

-12 849,94

-15 490,81

Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut

-12 479,15

-12 293,63

Jätehuolto

-4 396,89

-7 413,49

Kiinteistövakuutukset

-12 957,92

-10 609,93

Kiinteistövero

0,00

0,00

Korjaukset, asuinhuoneistot vuosikorjaukset

-35 037,89

-30 160,70

Muut hoitokulut, perintäkulut ym

-7 571,53

-4 649,62

Yht.

-188 823,46**-170 728,62****Liikevoitto**

tuotot-palkat-poistot-hoitokulut

32 785,49**45 059,59****Rahoitustuotot ja -kulut**

Korkokulut

-29 706,29

-33 885,07

Muut rahoituskulut, takausprovisio

-7 466,68

-8 000,00

-37 172,97**-41 885,07**

Kauden verot

-1 752,88

Vapaaehtoisten varausten muutos

Tilikauden voitto/ tappio**-6 140,36****3 174,52**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy
Talousarviovertailu

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2026

Liikevaihto	Toteutunut 1.1. - 30.6.2026	Talousarvio 1.1. - 30.6.2026	Talousarvio 1.1. - 31.12.2026
Vuokrat	261 984,30	340 650,00	681 300,00
Vesimaksut	12 434,43	22 500,00	45 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökörv	18 040,14	6 350,00	12 700,00
Liiketoiminnan muut tuotot	1 552,03	0,00	0,00
	294 010,90	369 500,00	739 000,00
Henkilöstökulut			
Palkat, toimisto ja kiintoito/siivoustyöt	-13 469,18	-35 300,00	-70 600,00
Hallinnon palkat	-14 000,00		
Remonttityöpalkat			
Palkkojen sivukulut	-3 699,77	-1 000,00	-2 000,00
	-31 168,95	-35 300,00	-72 600,00
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-41 233,00	-44 000,00	-88 000,00
Poisto koneista ja kalustosta 25 %	0,00	0,00	0,00
	-41 233,00	-44 000,00	-88 000,00
Kiinteistön muut hoitokulut			
Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat	-1 844,88	-3 250,00	-6 500,00
Käyttö-, huolto- ja kiintoito/hoitopalvelut, hissihuolto	-7 825,73	-11 500,00	-23 000,00
Ulkoalueiden kon.hoito, kiintoito/palvelun työt	-12 019,93	-10 500,00	-21 000,00
Siivousaineet ja -tarvikkeet	-169,03	-2 000,00	-4 000,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-63 700,12	-70 000,00	-140 000,00
Vesi ja jätevesi	-17 970,45	-25 000,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-12 849,94	-13 000,00	-26 000,00
Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut	-12 479,15	-13 335,00	-26 670,00
Jätehuolto	-4 396,89	-6 750,00	-13 500,00
Kiinteistövakuutus	-12 957,92	-10 500,00	-21 000,00
Kiinteistövero	0,00	-10 500,00	-21 000,00
Vuosikorjaukset	-35 037,89	-32 500,00	-65 000,00
Erikseen päätetyt korjaukset		-30 000,00	-60 000,00
Muut hoito	-7 571,53	-3 500,00	-7 000,00
	-188 823,46	-242 335,00	-484 670,00
Liikevoitto	32 785,49	47 865,00	93 730,00
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut	-29 706,29	-37 766,66	-75 533,32
Takausprovisio	-7 466,68		8 000,00
	-37 172,97	-37 766,66	-67 533,32
Kauden verot	-1 752,88		
Tilikauden voitto/ tappio	-6 140,36	10 098,34	26 196,68

Lainakanta 30.6.2026

Pääomat

Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	259 595,00
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	369 577,55
Kuhmoisten kunta	64 000,00
Kuhmoisten kunta	90 000,00
Kuntarahoitus laina	346 668,00
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 129 840,55
Tertiäärilainat omistajalta	358 747,71
Lyhytaikainen rahoitus	
Kuntarahoitus, yritystod.sopimukset	500 000,00