Kuhmoisten kunnan vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus ajalta 1.1.2026 - 30.9.2026

Yhtiön toimialana on asuntojen vuokraaminen asukkaille tarpeidensa mukaisesti. Jotta vuokrattavaksi on tarjolla riittävästi, saavutettavissa olevissa kohteissa, erityyppisiä ja kokoisia eri kokoisten perheiden tarpeisiin sopivia asuntoja, tulee yhtiön huolehtia monipuolisesta asuntotarjonnasta.
Myös asuntoja tulee olla esteettömiä, kuten maantasoisia tai hissillä varustettuja. Huomioitu on, että yhteiskunta kehottaa asukkaita muuttamaan entistä pienempiin ja halvempiin asuntoihin, silloin kun asukas saa yhteiskunnan tukea.
Asuntojen määrää päätettiin jo viime tilikaudella vähentää käyttöasteen nostamiseksi. Toki määrä on vieläkin yli tarpeen, mutta vähennykset on tarkoin soviteltava, koska monen tyyppisiä, myös vaatimattomia ja edullisia tarvitaan.

Esillä on ollut vähentää Ara-rajoitusten alaisia asuntoja, joko myymällä tai muutoin käytöstä poistamalla ja purkamalla. Silloin on haettava ara-rajoitusten poistoa.
Yhtiön omistamista rakennuksista kuitenkin vanhimmat ja huonokuntoisimmat ovat vapaarahoitteisia. Niistä pitäisi pyrkiä vähentämään, koska niissä on halvemmat vuokrat kiinteistöjen ja asuntojen kunnon vuoksi. Niistä kertyvillä vuokrilla ei kovin korjauksia voida toteuttaa, joten toteutus on vain kohtuullinen asuttava kunnossapito. Ara-rajoitusten alaisten vuokrien tuotoilla ei saa rahoittaa kyseisiä kiinteistöjä.

Osavuosikatsaus-jakson lopussa asuntoja oli tyhjillään seuraavasti

Jussilankuja 4	7 as	
Myllykuja 15	1 as	
Myllykuja 16	2 as	
Rekolantie 3	1 as	
Rekolantie 7	2 as	
Rekolantie 12	2 as	
Kaskitie 7	1 as	
Kaskitie 9	4 as	yhtensä 20 as 120 asunnosta, 83,5 % käyttö

Kuluvan tilikauden lopulla ei asuntojen käytettävyyden kannalta ole käsillä erityisiä huoneistojen vaatimia korjaus- ja huoltotoimia. Hallituksella on ollut käsittelyssä vain lämmitysenergian käytön muutostyö Orivedentiellä ja Rekolantie 3:n asuntojen varustaminen vesimittareilla ja sähkönmittauksilla.

Tilikaudelle talousarviota laadittaessa on kovin odotettu, että asukkaita kuntaan tulisi, mutta asukkaiden määrä on vain edelleen vähentynyt.
Talousarvioon ei ollutkaan erityisiä toimia esitettykään, vain tavanomaisia vuosikorjauksia, joissa puitteissa suunnilleen pysytäänkin.

Kustannukset, jotka eivät suoraan yhtiöstä johdu, kuten rahoituksen korkokulut ja energian hinnan nousut ovat korkeita. Sähkösopimukset ovat määräaikaisia 2 vuoden jaksoja, eivätkä huippuhinnoissa.

Kiinteistöjen vakuutukset on käsitelty tilikauden alussa. Poistettavat rakennukset huomioitiin ja vanhimmat huonokuntoisimmat vakuutettiin vain päivän arvoon.

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

Rahoituslainojen lyhennykset ja korot on suoritettu lyhennysohjelmien mukaan.
Korkokuluja ja takausprovisiota 1.1.-30.9.2026 maksettiin 44 243,48 e.

16.10.2026 Alli Peltonen, toimitusjohtaja

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy **Osavuosikatsaus 1.1. - 30.9.2026**

Tuloslaskelma 1.1.-30.9.2026, vertailu

		Toteutunut 1.1.-30.9.2026	Toteutunut 1.1.-30.9.2025
	Liikevaihto		
3001-3044	Vuokrat	408 786,56	403 850,63
3200	Vesimaksut	31 218,32	20 204,35
3230-3241	Saunamaksut, autop. ja muut käyttökorv	8 062,71	7 305,53
3300-3350	Muut liiketoiminnan tuotot	2 833,90	3 301,77
		450 901,49	**434 662,28**
	Henkilöstökulut		
6001	Palkat, siivous, remontti, hallinto	-48 791,30	-38 886,92
6020-6040	Eläkekulut ja muut sivukulut	-6 719,76	-4 985,80
		-55 511,06	**-43 872,72**
	Suunnitelman mukaiset poistot		
7010	Poisto rakennuksista 4 %	-61 847,90	-68 178,00
		0,00	0,00
		-61 847,90	**-68 178,00**
	Kiinteistön muut hoitokulut		
6100-6105	Hallintopalvelut, tilintarkastus, hallinto vuokrat	-6 344,07	-6 030,32
6150	Käyttö-, huolto- palvelut	-10 671,95	-12 519,07
6200	Ulkoalueiden hoito, kiin.huoltopalv	-12 770,53	-20 696,24
6250	Siivous ja -tarvikkeet (palkalline siivooja)	-645,58	-7 903,68
6300	Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 818,08	-84 433,51
6350	Vesi ja jätevesi	-27 252,50	-26 432,68
6400	Sähköenergia ja -siirto	-17 615,97	-19 627,58
6420	Kaapelitv- valokuitu- talonetti kk-kustann	-19 297,82	-19 683,79
6450	Jätehuolto	-9 109,33	-9 899,18
6500	Kiinteistövakuutus	-12 957,92	-15 885,92
6550	Kiinteistövero	-20 324,54	-20 640,59
6650-6667	Vuosikorjaukset	-53 814,66	-44 186,47
	Erikseen sovitut korjaukset		
6700-6760	Muut hoitokulut, toim.kulut, osakeh. vast. rek.ma	-9 784,04	-7 764,72
		-293 406,99	**-295 703,75**
	Luottotappiot	**-780,00**	
	Liikevoitto	**39 355,54**	**26 907,81**
	Rahoitustuotot ja -kulut		
7400	Korkokulut	-36 776,80	-40 571,36
7420	Muut rahoituskulut,takausprovisio	-7 466,68	-8 000,00
		-44 243,48	-48 571,36
	Liikevoitto / tappio ennen veroja	-4 887,99	
9210	Veronpalautus	3 758,10	
9220	Verot	-2 502,88	
		1 255,22	
	Tilikauden voitto/ tappio	**-3 632,72**	**-48 571,36**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy

Osavuosikatsaus 1.1.-30.9.2025

Vastaavaa		Tase 30.9.2026		Tase 30.9.2025
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	1 916 420,67		2 085 784,14	
1115 Rakennukset Rekolantie 1-7	83 330,03		118 653,33	
1116 Osakehuon. Puistotie 4A2-A3	89 427,19		89 427,19	
1120 Koneet ja kalusto	1 648,67	2 348 741,31	2 198,22	2 553 977,63
Sijoitukset				
1210 Kaukolämpöliittymät		31 503,30		31 503,30
1220 Sijoitusosakkeet		8 000,00		8 000,00
Pysyvät vastaavat yhteensä		**2 388 244,61**		**2 593 480,93**
Vaihtuvat vastaavat				
1500 Myyntisaamiset, vuokrat ja vesi	9 280,22		145,57	
1520 siirtosaamiset			26,67	
1530 muut lyhyt. saamiset	264,78	9 545,00	213,24	385,48
Vastaavaa yhteensä		**2 397 789,61**		**2 593 866,41**
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	-366 314,86		-181 737,92	
Tilikauden voitto / tappo	-3 632,77	-369 947,63	-21 663,55	-203 401,47
Oma pääoma yhteensä		**285 597,49**		**452 143,65**
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
2300-23 Lainat Järvi-Hämeen Osuuspankki	629 172,55		720 322,32	
2332 Kuntarahoituksen laina	346 668,00		373 334,00	
2335 Kuhmoisten kunnan laina	64 000,00		72 000,00	
2336 Kuhmoisten kunnan laina 2	90 000,00	1 129 840,55	100 000,00	1 265 656,32
2340 Omistajan asettamat tertiäärilainat		358 747,71		358 747,71
Pitkäaikainen yhteensä		**1 488 588,26**		**1 624 404,03**
Lyhytaikainen				
2400 Käyttötilin luottosaldo	21 640,16		32 045,75	
2401-24 Järvi-Hämeen Op. kuluv.tilik. lyhenn	18 115,01		26 780,22	
2410 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	4 000,00		4 000,00	
2411 Kuhmoisten kunnan kuluv.tilik. lyhenn	10 000,00			
2418 Kuntarahoituksen lainan kuluv.tilik.lyh	13 333,00		13 333,00	
2412-16 Kuntarahoituksen Kuntayritystod.	500 000,00	567 088,17	400 000,00	476 158,97
2420 Saadut ennakkomaksut				
2425 Vuokravakuudet		27 071,58		24 022,33
2430 Ostovelat muille	15 530,12		14 783,35	
2435 Ostovelat omistajalle (ei erääntynyttä)	9 282,09	24 812,21	0,00	14 783,35
Muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat				
2450 Jaksotetut korkovelat	2 936,62		1 641,17	
2455 Korkovelat omistajalle (ei erääntynyttä)	834,00		0,00	
2461-24 Ennakonpidätys- ja sotumaksuvelat	261,28		712,91	
2463-24 Työttömyysvakuutus- ja eläkevelat	600,00	4 631,90	0,00	2 354,08
Lyhytaikainen yhteensä		623 603,86		517 318,73
Vieras pääoma yhteensä		**2 112 192,12**		**2 141 722,76**
Vastattavaa yhteensä		**2 397 789,61**		**2 593 866,41**

Kuhmoisten Kunnan Vuokrakiinteistöt Oy **Osavuosikatsaus 1.1. - 30.9.2026**

Talousarviovertailu

Liikevaihto	**Toteutunut 1.1.-30.9.2026**	**Talousarvio 1.1. - 30.9.2026**	**Talousarvio 1.1. - 31.12.2026**
Vuokrat	408 786,56	497 250,00	663 000,00
Vesimaksut	31 218,32	33 750,00	45 000,00
Saunamaksut, autop. ja muut käyttökorv	8 062,71	9 750,00	13 000,00
Liiketoiminnan muut tuotot	2 833,90	0,00	0,00
	450 901,49	**540 750,00**	**721 000,00**
Henkilöstökulut			
Palkat, toimisto ja kiint.hoito/siivoustyöt	**-28 791,30**	-46 950,00	-62 600,00
Hallinnon palkat	**-20 000,00**	0,00	
Remonttityöpalkat	**0,00**	0,00	
Palkkojen sivukulut	**-6 719,76**	-6 975,00	-9 300,00
	-55 511,06	**-53 925,00**	**-71 900,00**
Suunnitelman mukaiset poistot			
Poisto rakennuksista 4 %	-61 847,90	-67 500,00	-90 000,00
	0,00	0,00	0,00
	-61 847,90	**-67 500,00**	**-90 000,00**
Kiinteistön muut hoitokulut			
Tilintarkastuspalkkiot, hallinnon vuokrat	-6 344,07	-4 875,00	-6 500,00
Käyttö-, huolto- ja kiint.hoitopalvelut, hissihuolt	-10 671,95	-17 250,00	-23 000,00
Ulkoalueiden kon. hoito, kiint.palvelun työt	-12 770,53	-15 000,00	-20 000,00
Siivous ja -tarvikkeet, nyt palkattu siivous	-645,58	-3 750,00	-5 000,00
Lämmitys, öljy, kaukolämpö	-92 818,08	-112 500,00	-150 000,00
Vesi ja jätevesi	-27 252,50	-37 500,00	-50 000,00
Sähköenergia ja siirto	-17 615,97	-18 750,00	-25 000,00
Laajakaista- ja kaapeli-TV maksut	-19 297,82	-20 002,50	-26 670,00
Jätehuolto	-9 109,33	-10 500,00	-14 000,00
Kiinteistövakuutus	-12 957,92	-16 125,00	-21 500,00
Kiinteistövero	-20 324,54	-15 750,00	-21 000,00
Vuosikorjaukset	-53 814,66	-45 000,00	-60 000,00
Erikseen sovitut korjaukset	0,00	0,00	0,00
Muut hoitokul. (sis kuntoturkimus Ruolahti)	-9 784,04	-5 250,00	-7 000,00
Yht.	**-293 406,99**	**-322 252,50**	**-429 670,00**
Luottotappiot	-780,00		
Liikevoitto	**39 355,54**	**97 072,50**	**129 430,00**
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkokulut,	**-36 776,80**	**-62 250,00**	**-83 000,00**
Takausprovisiot	**-7 466,68**		
	-44 243,48		
Verot ja veronpalautus	**1 255,22**		
Tilikauden voitto/ tappio	**-3 632,72**	**34 822,50**	**46 430,00**

Lainat	**Pääomat 30.9.2026**	**tilik:lla 2026 maksettavat lyhenn.**
Järvi-Hämeen Osuuspankki 5	320,00	5 360,00
Järvi-Hämeen Osuuspankki 6	270 590,00	43 980,00
Järvi-Hämeen Osuuspankki 7	376 377,55	27 200,04
Kuhmoisten kunta 1	68 000,00	8 000,00
Kuhmoisten kunta 2	100 000,00	10 000,00
Kuntarahoitus laina	360 000,00	26 666,00
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	1 175 287,55	121 206,04
Tertiärilainat omistajalta	358 747,71	
Lyhytaikainen rahoitus		
Kuntarahoitus, yritystod.sopimukset	500 000,00	