

Kiinteistöosakeyhtiöt 1-6/2022

Kiinteistöyhtiöiden (Koy Hakatienkartano ja Koy Kokemäen Teljän Talot) yhteensulautumista jatketaan edelleen. Isännöitsijän vaihduttua aikataulu viivästyy.

Valtionkonttorin lainan uudelleenjärjestely on menossa ja vaatii vielä valtuuston hyväksynnän.

2022 ensimmäisen osavuositarkastuksen aikana isoja investointeja ei ole toteutettu. Asuntojen kuntojen kartoitus on nyt menossa, jotta saadaan tarvittava kuva budjetista, jotta asuinkelvottomat asunnot saadaan vuokrausmarkkinoille. Myyräkadun rivitalon purku on tarkoitus käynnistää syksyn aikana.

Korjausvelan kasvaa edelleen ja sen pysäyttäminen on haasteellista. Asunnot pidetään tällä hetkellä asuttavassa kunnossa, mutta isoja parannuksia tällä hetkellä ei voida tehdä. Vuokraus-aste on kääntynyt hivenen positiivisempaan suuntaan. Investointeja tarvittaisiin, jotta huonokuntoiset asunnot saataisiin taas markkinoille.

Ukrainalaisia on joitakin asuttanut vuokra-asuntoja kesän aikana. Jos syksyllä tulee tilanne, että ukrainalaiset tarvitsevat vuokratoteja. Olemme tehneet kaupungin kanssa suunnitelman, kuinka asuntoja täytetään, kuitenkin huomioiden muidenkin asuntotarpeet.

Saatavien (= ulosotossa ja maksusuunnitelmien piirissä olevat) määrä on nyt noin 35 000 euroa. Näissä on suuri haaste, mutta pyrimme varhaiseen kontaktiin vuokralaisen kanssa, jos maksut alkavat viivästyä.

Litteenä tuloslaskelma ja tase.

Kokemäki 22.8.2022

Mirva Helminen
isännöitsijä

TULOSLASKELMA

	30.6.22 010122-311222	010121-311221
LIIKEVAIHTO		
3101 Asuinhuoneistovuokrat	81523.42	163960.85
Vuokrat	81523.42	163960.85
3200 Käyttökorvaukset	24.00	8.00
3203 Saunamaksut	96.00	328.00
3210 Sähkömaksut	96.00	200.00
Käyttökorvaukset	216.00	536.00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	81739.42	164496.85
Muut kiinteistön tuotot		
3400 Muut kiinteistön tuotot		4813.29
3408 Perintätuotot	15.00	55.00
Muut kiinteistön tuotot	15.00	4868.29
Muut kiinteistön tuotot yht.	15.00	4868.29
Henkilöstökulut		
5050 Korj.henkilöstön palkat		-6900.61
5060 Hallituksen palkkiot		-1273.00
5070 Tilintarkastuspalkkiot		-755.16
Palkat ja palkkiot		-8928.77
5110 Sosiaaliturvamaksut		-102.58
5120 Eläkevakuutusmaksut		-1662.59
5122 Tyel työntekijän osuus		479.32
5130 Työttömyysvakuutusmaksut		-127.37
5132 Tyött.vak.maksut työntek.osuus		93.85
Henkilösivukulut		-1319.37
Henkilöstökulut yht.		-10248.14
Poistot ja arvonalentumiset		
7010 Poisto asuinrakennuksista		-36857.00
7100 Poisto koneet, kalusto		-1568.04
Suunnitelman mukaiset poistot		-38425.04
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-38425.04
Kiinteistön muut hoitokulut		
5300 Isännöintipalkkiot	-11506.70	-27616.08
5320 Kirjanpito-palkkiot		-334.60
5350 Maksut tilintark.toim.	-624.23	
5370 Toimistokulut		-60.00
5371 Kokouskulut		-502.50
5372 Monistekulut		-1566.00
5373 Postikulut		-210.95
5376 Atk-kulut	-334.80	-558.00
5377 Maksuliikennekulut	-771.45	-1923.86
5378 Perintäkulut	165.00	-430.32
5389 Muut hallintokulut	338.00	-9502.26
Hallinto	-12734.18	-42704.57
5430 Kiinteistöhuoltomaksut	-8159.22	-10819.09
5440 Laitahuoltomaksut		-729.40
5445 Kanavapalvelumaksut	-1534.80	-1551.21
5446 Valokuitumaksut	-293.40	-1173.60
5450 Huollon tarveaineet	-483.85	-176.90
5465 3 v kalusto		-814.00
5480 Muut huollon kulut	-11.45	-45.51
Käyttö ja huolto	-10482.72	-15309.71
5530 Ulkoalueiden kiinteistöhuolto	-1217.20	-6918.64
5550 Ulkoalueiden tarveaineet	-1832.41	-2252.64
5570 Ulkoalueiden laitevuokrat		-450.00
Ulkoalueiden huolto	-3049.61	-9621.28
5630 Siivouspalvelumaksut	-805.98	-576.59
5640 Erityiskoht. siivousmaksut		-1025.02
Siivous	-805.98	-1601.61
5700 Lämmitys	-16555.46	-32181.46
Lämmitys	-16555.46	-32181.46
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-3962.96	-7808.53
Vesi ja jätevesi	-3962.96	-7808.53
5900 Sähkö	-1716.26	-4408.53
5990 Huoneistosähkö	-1183.12	-2503.93
Sähkö	-2899.38	-6912.46
6000 Jätehuolto	-3166.55	-6108.08

	30.6.22 010122-311222	010121-311221
Jätehuolto	-3166.55	-6108.08
6100 Vahinkovakuutus	-2853.19	-5060.79
6180 Muut vakuutukset		-335.00
Vahinkovakuutukset	-2853.19	-5395.79
6211 Tontin vuokra	-3161.01	-3093.62
Vuokrat	-3161.01	-3093.62
6300 Kiinteistövero	-4015.26	-5252.25
Kiinteistövero	-4015.26	-5252.25
6440 Ulkoaluerakent.korj.		-2856.66
6446 Viheraluekorjaukset		-2276.01
6460 Ulkopuol.rakenteiden korjaus		-4502.84
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-734.80	-489.58
6470 Sisäpuol.rakent. korjaus		-7336.72
6475 Sisäpuol.lukostokorj.	-179.12	-929.10
6480 Huoneistojen rak.teknis. korj.	-352.26	-2430.95
6489 Huoneistojen muut korjaukset	-364.45	-2830.00
6500 Vuokratalojen huoneistokorj.		-178.13
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-2371.69	-5401.10
6539 Muiden LVI-järjest. korjaus	-370.10	
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-608.89	-1293.02
6551 Ilkivaltakorjaukset		-344.72
6600 Vakuutuskorvaukset	57.66	6527.48
6650 Saadut avustukset	1041.77	
Korjaukset	-3881.88	-24341.35
6820 Merkkipäivä,muistolahjat		-80.00
Muut hoitokulut		-80.00
Kiinteistön hoitokulut	-67568.18	-160410.71
3800 Luottotappiot	-2159.21	
Luottotappiot	-2159.21	
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	12027.03	-39718.75
Rahoitustuotot ja -kulut		
8020 Korkotuotot		-179.42
8022 Viivästyskorkotuotot		760.98
Muut korko- ja rahoitustuotot		581.56
8530 Korkokulut Sp -8121818	-541.12	-1383.87
8535 Korkokulut Vk 1300/10010	-33.93	-339.21
8536 Korkokulut Vk 1300/18290		-72.82
8539 Korkokulut Kuntarah.18607/16	-759.57	-2734.00
8541 Korkokulut Kokemäenkaup5		-3589.82
8790 Viivästyskorot ja -maksut	-930.83	-2089.20
8820 Muut rahoituskulut		-19.00
8830 Muut rah.kulut Sp -8121818	-18.00	-36.00
Korko- ja muut rahoituskulut	-2283.45	-10263.92
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2283.45	-9682.36
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9743.58	-49401.11
Tilinpäätössiirrot		
Tuloverot		
Muut välittömät verot		
9530 Lopulliset verot ed.tilik.		-289.72
Muut välittömät verot		-289.72
Muut välittömät verot yhteensä		-289.72
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	9743.58	-49690.83

	30.06.2022	31.12.2021
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
1100 Maa- ja vesialueet	46760.95	46760.95
1130 Liittymismaksut	34644.02	34644.02
1132 Vesiliittymä	11932.93	11932.93
Maa- ja vesialueet	93337.90	93337.90
1152 Rakennus Myyränkatu 1	225463.45	225463.45
1153 Rakennus Myyränkatu 4	476893.19	476893.19
1154 Rakennus Rantavuo	310795.04	310795.04
Rakennukset ja rakennelmat	1013151.68	1013151.68
1250 Koneet ja kalusto	4965.46	4965.46
Koneet ja kalusto	4965.46	4965.46
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	1111455.04	1111455.04
Sijoitukset		
1480 Sähköliitt.maksu pal.kelp.	20132.10	20132.10
1481 Kaukolämpöliitt.maksu pal.kelp	17071.08	17071.08
1483 Valokuituliitt.maksu pal.kelp	4500.00	4500.00
Muut saamiset	41703.18	41703.18
Sijoitukset yhteensä ***	41703.18	41703.18
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	1153158.22	1153158.22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	37888.89	36493.06
Saamiset kiinteistön tuotoista	37888.89	36493.06
1790 Siirtosaamiset	4905.00	4905.00
Siirtosaamiset	4905.00	4905.00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	42793.89	41398.06
Saamiset yhteensä ***	42793.89	41398.06
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
1910 Op 516105-212224	542.61	1439.20
1912 Sp 445600-1115369	599.08	2236.02
1913 Op 516105-263151vakuust	8277.51	7277.23
Rahat ja pankkisaamiset	9419.20	10952.45
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	9419.20	10952.45
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	52213.09	52350.51
V A S T A A V A A	1205371.31	1205508.73

	30.06.2022	31.12.2021
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
2000 Osakepääoma	-33096.00	-33096.00
Osakepääoma	-33096.00	-33096.00
2020 Rakennusrahasto	-2522.82	-2522.82
Rakennusrahasto	-2522.82	-2522.82
2110 Lainanlyhennysrahasto	-704355.42	-704355.42
Lainanlyhennysrahasto	-704355.42	-704355.42
2180 Ed. tilik. voitto/tappio	944713.60	895022.77
Ed.tilikausien voitto/tappio	944713.60	895022.77
2190 Tilik. voitto/tappio	-9743.58	49690.83
Tilikauden voitto/tappio	-9743.58	49690.83
2205 Pääomalaina Kokemäen kaupunki	-640000.00	-640000.00
Pääomalaina Kokemäen Kaupunki	-640000.00	-640000.00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-445004.22	-435260.64
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
2430 Laina Sp -8121818/753	-37500.00	-31250.00
2432 Laina Kokemäen kaup. 2/753	-27305.11	-27305.11
2433 Laina Kokemäen kaup. 3/754	-110782.02	-110782.02
2434 Laina Kokemäen kaup. 4/755	-29896.61	-29896.61
2435 Valtiok. 1300/10010/754	-37755.21	
2439 Kuntarahoitus 18607/16	-207148.00	-200006.00
2441 Laina Kokemäen kaup. 752 purku	-250000.00	-250000.00
Lainat rahoituslaitoksilta	-700386.95	-649239.74
Pitkäaikainen yhteensä ***	-700386.95	-649239.74
Lyhytaikainen		
2700 Lainat lyhytaikainen os.		-95904.27
Lainat rahoituslaitoksilta		-95904.27
2800 Ennakkomaksut	-1.09	-1118.90
2801 Vuokravakuudet	-5143.23	-5202.60
Saadut ennakot	-5144.32	-6321.50
2850 Ostovelat	-20322.40	-13500.51
Ostovelat	-20322.40	-13500.51
2890 Velat saman konsernin yrityk.	-34513.45	-4757.70
2971 Ennakkonpidätysvelka		-268.94
2985 Muut verotilitapahtumat	.03	.03
Muut velat	-34513.42	-5026.61
2991 Korkojaksotusvelka		-255.46
Siirtovelat		-255.46
Lyhytaikainen yhteensä ***	-59980.14	-121008.35
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-760367.09	-770248.09
V A S T A T T A V A A	-1205371.31	-1205508.73

300622
010122-311222 010121-311221

LIIKEVAIHTO		
3101 Asuinhuoneistovuokrat	39723.27	110653.94
3108 Autopaikkavuokrat	168.00	632.00
Vuokrat	39891.27	111285.94
3203 Saunamaksut	168.00	456.00
Käyttökorvaukset	168.00	456.00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	40059.27	111741.94
Muut kiinteistön tuotot		
3400 Muut kiinteistön tuotot	241.80	79.36
3408 Perintätuotot	5.00	75.00
Muut kiinteistön tuotot	246.80	154.36
Muut kiinteistön tuotot yht.	246.80	154.36
Henkilöstökulut		
5060 Hallituksen palkkiot		-1273.00
5070 Tilintarkastuspalkkiot		-529.48
Palkat ja palkkiot		-1802.48
Henkilöstökulut yht.		-1802.48
Poistot ja arvonalentumiset		
7010 Poisto asuinrakennuksista		-11677.40
7100 Poisto koneet, kalusto		-218.80
Suunnitelman mukaiset poistot		-11896.20
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-11896.20
Kiinteistön muut hoitokulut		
5300 Isännöintipalkkiot	-6339.78	-12679.56
5320 Kirjanpito-palkkiot		-193.00
5350 Maksut tilintark.toim.	-638.79	
5360 Asiantuntijapalkkiot	-700.00	
5370 Toimistokulut		-92.00
5371 Kokouskulut		-480.00
5373 Postikulut		-834.00
5376 Atk-kulut	-111.60	-186.00
5377 Maksuliikennekulut	-415.05	-1021.02
5378 Perintäkulut		-160.00
5389 Muut hallintokulut	-75.00	-5600.26
Hallinto	-8280.22	-21245.84
5430 Kiinteistöhuoltomaksut	-3533.77	-3742.94
5440 Vartiointimaksut	-766.50	-2211.67
5445 Valokuituverkon ylläpito	-97.80	-391.20
5450 Huollon tarveaineet		-17.40
Käyttö ja huolto	-4398.07	-6363.21
5530 Ulkoalueiden kiinteistöhuolto	-86.60	-1207.18
5550 Ulkoalueiden tarveaineet	-616.59	
Ulkoalueiden huolto	-703.19	-1207.18
5630 Siivouspalvelumaksut	-2093.41	-3763.16
5640 Erityiskoht. siivousmaksut	-1188.30	-271.86
5680 Muut siivouskulut(matot yms)	-134.73	-396.27
Siivous	-3416.44	-4431.29
5700 Lämmitys	-10048.37	-21837.63
5720 Kaukolämpö, energiamaksut	-1874.26	
Lämmitys	-11922.63	-21837.63
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-4778.35	-12525.35
Vesi ja jätevesi	-4778.35	-12525.35
5900 Sähkö	-1341.74	-3099.56
5990 Huoneistosähkö	-563.87	-1117.38
Sähkö	-1905.61	-4216.94
6000 Jätehuolto	-1814.89	-4073.75
Jätehuolto	-1814.89	-4073.75
6100 Kiinteistövakuutus		-2613.29
Vahinkovakuutukset		-2613.29
6300 Kiinteistövero	-2033.03	-3968.43
Kiinteistövero	-2033.03	-3968.43
6440 Ulkoaluerakent.korj.		-1401.08
6465 Ulkop. rakent. lukostokorj.	-162.33	
6475 Sisäpuol.lukostokorj.	-329.32	-571.64
6480 Huoneistojen rak.tekn. korj.	-651.44	-2176.07
6489 Huoneistojen muut korjaukset	-6727.63	-1384.35

	300622 010122-311222	010121-311221
6500 Vuokratalojen huoneistokorj.		-258.00
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-2086.79	-3410.56
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-1547.17	-381.17
6551 Ilkivaltakorjaukset		-617.09
Korjaukset	-11504.68	-10199.96
Kiinteistön hoitokulut	-50757.11	-92682.87
3800 Luottotappiot	-5146.65	
Luottotappiot	-5146.65	
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	-15597.69	5514.75
Rahoitustuotot ja -kulut		
8022 Viivästyskorkotuotot		372.11
Muut korko- ja rahoitustuotot		372.11
8531 Korkokulut Vk 13340/34100	-541.48	-3320.53
8720 Korkokulut luotoll.tileistä	-197.50	-322.65
8790 Viivästyskorot ja -maksut	-63.64	-100.59
8820 Muut rahoituskulut		-288.00
Korko- ja muut rahoituskulut	-802.62	-4031.77
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-802.62	-3659.66
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-16400.31	1855.09
Tilinpäätössiirrot		
9310 Asuintalovarauksen muodost.		-16825.00
9320 Asuintalovarauksen purku		15030.00
Verotusper. varausten muutos		-1795.00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		-1795.00
Tuloverot		
Muut välittömät verot		
9510 Ennakkoverot		-801.72
9530 Lopulliset verot ed.tilik.		-12.57
9540 Veronpalautukset ed. tilik.		802.64
Muut välittömät verot		-11.65
Muut välittömät verot yhteensä		-11.65
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-16400.31	48.44

	30.06.2022	31.12.2021
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
1110 Maa-alueet	33637.59	33637.59
Maa- ja vesialueet	33637.59	33637.59
1150 Rakennukset	279156.60	279156.60
Rakennukset ja rakennelmat	279156.60	279156.60
1250 Koneet ja kalusto	875.20	875.20
Koneet ja kalusto	875.20	875.20
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	313669.39	313669.39
Sijoitukset		
1480 Sähköliittymismaksu, pal.kelp.	1103.31	1103.31
1481 Kaukolämpöliitt.maksu pal.kelp.	2522.82	2522.82
1482 Vesiliittymismaksu pal.kelp.	4463.03	4463.03
1483 Valokuituliittymism, pal.kelp.	1500.00	1500.00
Muut saamiset	9589.16	9589.16
Sijoitukset yhteensä ***	9589.16	9589.16
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	323258.55	323258.55
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	12696.49	14132.97
Saamiset kiinteistön tuotoista	12696.49	14132.97
1740 Saamiset saman konsernin yritt.	30000.00	
Muut saamiset	30000.00	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	42696.49	14132.97
Saamiset yhteensä ***	42696.49	14132.97
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
1910 Op 516105-214956	-23251.91	29523.97
1913 Op 516105-263169vakuust	1723.86	2484.49
Rahat ja pankkisaamiset	-21528.05	32008.46
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	-21528.05	32008.46
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	21168.44	46141.43
V A S T A A V A A	344426.99	369399.98

	30.06.2022	31.12.2021
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
2000 Osakepääoma	-48774.50	-48774.50
Osakepääoma	-48774.50	-48774.50
2180 Ed. tilik. voitto/tappio	-303.98	-255.54
Ed.tilikausien voitto/tappio	-303.98	-255.54
2190 Tilik. voitto/tappio	16400.31	-48.44
Tilikauden voitto/tappio	16400.31	-48.44
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-32678.17	-49078.48
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
2226 Asuintalovaraus 2021	-16825.00	-16825.00
Verotusperusteiset varaukset	-16825.00	-16825.00
Tilinpäätössiirtojen kertymä ***	-16825.00	-16825.00
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
2431 Valtiok. 13340/34100	-227636.44	-221538.62
2432 Laina Kokemäen kaupunki	-50000.00	-50000.00
Lainat rahoituslaitoksilta	-277636.44	-271538.62
Pitkäaikainen yhteensä ***	-277636.44	-271538.62
Lyhytaikainen		
2700 Lainat lyhytaikainen os.		-12195.64
Lainat rahoituslaitoksilta		-12195.64
2800 Ennakkomaksut		-867.26
2801 Vuokravakuudet	-3938.41	-4638.26
Saadut ennakot	-3938.41	-5505.52
2850 Ostovelat	-10002.37	-9558.21
Ostovelat	-10002.37	-9558.21
2890 Velat saman konsernin yrityk.	-3346.60	-3346.60
2971 Ennakonpidätysvelka		-268.94
Muut velat	-3346.60	-3615.54
2991 Korkojaksotusvelka		-1082.97
Siirtovelat		-1082.97
Lyhytaikainen yhteensä ***	-17287.38	-31957.88
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-294923.82	-303496.50
V A S T A T T A V A A	-344426.99	-369399.98