

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.- 31.12.2017

### YLEISTÄ

Yhtiön toimialana on hallita Kauniaisten kaupungilta vuokrattua maa-alueita sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavia asuin- ja muita rakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Omistussuhteet	Osakkeet n:rot	kpl	%
Kauniaisten kaupunki	1-76,151-303,451-501	280	51
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	77-150,304-450,502-550	270	49
	yht.	550	100

Osakkaat ovat valinneet asukkaat omiin kiintiöihinsä.

### YHTIÖN PERUSTIEDOT

Nimi	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab
Osoite	Juusintie 5
Kaupungin osa	Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosa
Kortteli	30
Tontti	1
Tontin omistus	vuokra, sopimus voimassa 30.9.2040 saakka
Tontin pinta-ala	16 919 m <sup>2</sup> suuruinen määräala
Rakennusoikeus	4 959 k-m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi	1992
Tilavuus	15 787 m <sup>3</sup>
Kerrosluvu	talo A /2-3, talo B ja C/ 2
Asuinhuoneistoala	4 272 m <sup>2</sup>
Asuntoja	72 kpl
Huolto- ja kerhorakennuksia	1 kpl

### HALLINTO

#### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 20.4.2017

#### Hallitus

Tapani Ala-Reinikka, puheenjohtaja

Matti Tarhio, varapuheenjohtaja

Veronica Rehn-Kivi 20.4.2017 asti

Christoffer Lindqvist 20.4.2017 alkaen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

#### Tilintarkastajat

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Markku Sohlman (KHT).

Varatilintarkastajana Juha Jokinen (KHT).

PwC Julkistarkastus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Outi Koskinen (KHT, JHT).

Varatilintarkastajana Juha Huuskonen (KHT, JHT).

## TALOUS

### Vuokrat ja käyttökorvaukset

1.1.- 31.12.2017		
Vuokra	12,28	€/m <sup>2</sup> /kk
Saunamaksu	8,00	€/vko vuoro/kk
Autopaikat varustamaton	7,00	€/autopaikka/kk
varustettu	12,00	€/autopaikka/kk
Sähkömaksu		sisällytetty vuokraan 1.1.2001 alkaen
Vakuusmaksu/opiskelijat	260,00	€/vuokrasopimus
	500,00	€/vuokrasopimus/perheasunto
Vakuusmaksu/muut	500,00	€/vuokrasopimus
	1.000,00	€/vuokrasopimus/perheasunto

### Käyttöaste

Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste oli 95,9% vuonna 2017 (94,4% vuonna 2016).

### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

### Poistot

Tilikauden poistot on EVL poistot.

### Lainat

Pitkäaikaista lainaa on yhteensä 3.276.206,19 euroa (3.554.789,92 € vuonna 2016).

### Luottotappiot

Luottotappioita kirjattiin 4.680,43 euroa (435,87 € vuonna 2016).

### Asuintalovaraus

Asuintalovarausta muodostettiin 88.250 euroa. Asuintalovarausta on taseessa yhteensä 306.130 euroa.

### Tulosvertailu

Toimintakertomuksen liitteenä.

## HENKILÖKUNTA

### Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin tilikauden aikana kokouspalkkioita 580 euroa. Yhtiöllä ei tilikauden aikana ollut omaa henkilökuntaa.

## KIINTEISTÖN HUOLTO JA SIIVOUS

Isännöinti	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr.
Huolto	ISS Palvelut Oy
Siivous	ISS Palvelut Oy

Kirjanpidossa kuukausittainen siivoussopimus sisältyy huoltolaskuun joten siltä osin kirjanpitoilmit eivät ole vertailukelpoisia edelliseen vuoteen verrattuna.

## KULUTUSTIEDOT

<b>Kulutustiedot</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lämmitys KWh/m <sup>3</sup> /v	606 MWh 38,4	622 MWh 39,4
Vesi l/as/vrk keskim 144 hlöä (138)	6374 m <sup>3</sup> 121,27	6933 m <sup>3</sup> 137,64
Sähkö KWh/as/kk	282901 kWh 163,72	286829 KWh 173,21

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Vuoden 2017 aikana kiinteistössä suoritettiin rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen sekä postilaatikoiden uusiminen. Osa edellä mainituista töistä tehtiin vuoden 2018 puolella.

Yhtiössä tehtiin lisäksi tavanomaisia kunnossapitotöitä.

Vuodelle 2018 on suunniteltu tehtäväksi piharakenteiden kunnostusta sekä sadevesijärjestelmän korjaus ja huuhtelu maanrakennustöineen.

Vuoden 2018 vuokranmäärityksessä Kauniaisten kaupungin asukkaiden asuntojen ja Hoasin opiskelija-asukkaiden käytössä olevien asuntojen vuokrat määritettiin kahtena erillisenä vuokran-tasausryhmänä. 1.1.2018 alkaen kaupungin omistamien asuntojen vuokrat nousivat 2,7 % ja Hoasin opiskelija-asuntojen 3,7 %.

Peruskorjauksen takuutarkastustöiden kustannukset olivat 9.155 euroa. Edellä mainitut korjaus-kustannukset saatiin katettua koska rakennusaikaisesta vakuudesta.

## ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2017 käyttöaste oli 95,9%. Vuoden 2018 osalta käyttöaste on yksi merkittävimmistä yhtiön talouteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä.

Peruskorjaus vuonna 2015 rahoitettiin pääosin lainalla ja tämä nostaa yhtiön rahoituskustannuk-sia tulevina vuosina. Myös korkotason mahdollinen nousu kasvattaa yhtiön rahoituskustannuk-sia.

## ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ

Yhtiön talustilanteen arvioidaan pysyvän erittäin tiukkana mm. nousevien rahoituskustannusten vuoksi.

## TULOKSEN KÄSITTELY

### Hallituksen esitys

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 7,31 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.