

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.- 31.12.2018

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 nrot	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 m2 suuruinen määräala
Rakennusoikeus	4 959 k-m2
Valmistumisvuosi	1992
Tilavuus	15 787 m3
Kerrosluku	talo A : 2-3, talo B ja C : 2
Asuinhuoneistoala	4 272 m2
Asuntoja	72 kpl
Huolto- ja kerhorakennuksia	1 kpl

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 24.4.2018
Ylimääräinen yhtiökokous 28.5.2018

Hallitus

Tapani Ala-Reinikka, puheenjohtaja
Matti Tarhio, varapuheenjohtaja
Christoffer Lindqvist 24.4.2018 asti
Tiina Nystén 24.4.2018 alkaen
Jarmo Kontto 24.4.2018 – 28.5.2018
Ville Sirén 28.5.2018 alkaen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

Tilintarkastajat

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Markku Sohlman.
Varatilintarkastajana KHT Matias Haapalehto.
PwC Julkistarkastus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen.
Varatilintarkastajana JHT, KHT Juha Huuskonen.

TALOUS

Vuokrat ja käyttökorvaukset

1.1.- 31.12.2018		
Keskivuokra	12,67	€/m ² /kk
Saunamaksu	8,00	€/vko vuoro/kk
Autopaikat varustamaton	9,00	€/autopaikka/kk
varustettu	15,00	€/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 96,4% vuonna 2018 (95,9% vuonna 2017).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Poistot

Tilikauden poistot ovat EVL maksimipoistot.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa on yhteensä 2.985.625,92 euroa (3.276.206,19 € vuonna 2017).

Luottotappiot

Luottotappioita kirjattiin 4.017,28 euroa (4.680,43 € vuonna 2017).

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta muodostettiin 57.350 euroa. Asuintalovarausta on taseessa yhteensä 363.480 euroa.

Tulosvertailu

Toimintakertomuksen liitteenä.

HENKILÖKUNTA

Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin tilikauden aikana kokouspalkkioita 675 euroa ja kokouspalkkioita on tilikaudelta maksamatta 415 euroa. Yhtiöllä ei tilikauden aikana ollut omaa henkilökuntaa.

KIINTEISTÖN HUOLTO JA SIIVOUS

Isännöinti	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr.
Huolto ja Siivous	ISS Palvelut Oy 31.3.2018 asti
Huolto ja Siivous	Coor Service Management Oy 1.4.2018 alkaen

Siivouskuluihin sisältyvät asuntojen siivoukset sekä tuholaiсторjunnat.

1.4. alkaen Viherhuolto Palmia Oy:n kanssa on tehty uusi viherhoitosopimus. Sopimuksen myötä parannetaan ulkoalueiden kunnossapitoa jonka johdosta kustannukset ovat kohonneet.

KULUTUSTIEDOT

Kulutustiedot	2018	2017
Lämmitys KWh/m ³ /v	629 MWh 39,8	606 MWh 38,4
Vesi l/as/vrk keskim 141 hlöä (144)	7317 m ³ 142,17	6374 m ³ 121,27
Sähkö KWh/as/kk	296257 kWh 175,09	282901 KWh 163,72

KUNNOSSAPITO

Kunnossapito ja korjaukset

Tammikuun 2018 aikana kiinteistössä suoritettiin loppuun rakennusautomaatiojärjestelmän ja postilaatikoiden uusinta, yhteensä 6 539 euroa. Kiinteistön piha-alueella uusittiin sadevesijärjestelmä, 30 876 euroa sekä kunnostettiin istutusalueita, 17 430 euroa.

Yhtiössä tehtiin lisäksi tavanomaisia kunnossapitotöitä, 50 834 euroa.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Vuodelle 2019 on suunniteltu vanhojen huippuimurien vaihto vakiopainesäätöisiksi sekä muut tavanomaiset kunnossapitotyöt.

Vuoden 2019 vuokranmäärityksessä Kauniaisten kaupungin asukkaiden asuntojen ja Hoasin opiskelija-asukkaiden käytössä olevien asuntojen vuokrat määritettiin kahtena erillisenä vuokrantasausryhmänä. 1.1.2019 alkaen kaupungin omistamien asuntojen vuokrat nousivat 3,4 % ja Hoasin opiskelija-asuntojen 5,8 %.

ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2018 käyttöaste oli 96,4%. Vuoden 2019 osalta käyttöaste on yksi merkittävimmistä yhtiön talouteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä.

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

ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ

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

TULOKSEN KÄSITTELY

Hallituksen esitys

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 0,98 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.