



Mäntyharjun kunnanhallitus

29.10.2015

Kiinteistö Oy Keskivälin toimintaa vuonna 2015

Kiinteistö Oy Keskivälin toiminta on ollut suunnitellun mukaista vuonna 2015. Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.3.2015. Hallituksessa vuonna 2015 istuvat Erkki Karjalainen (puheenjohtaja), Henna Koivisto, Ari Hartonen sekä asukasedustajana Erja Pulkkinen (Asko Hölttä 18.3.2015 saakka).

Hallitus on kokoontunut vuoden aikana seitsemän kertaa. Hallituksen jäsenten osallistuminen kokouksiin on kaikilla jäsenillä ollut 100 %. Kunnanjohtaja ja kunnanhallituksen puheenjohtaja ovat olleet kutsuttuina kaikkiin hallituksen kokouksiin ja heille on toimitettu etukäteen talouden raportit kuukausittain. Yhtiössä on todettu, että emoyhtiön edustajien on tärkeää olla tietoisia tytäryhtiön toiminnasta ja päätöksistä. Kiinteistö Oy Keskivälin yhtiökokousedustajana toimii kunnanvaltuuston puheenjohtaja Leena Pekkanen myös vuonna 2015.

Käyttöaste on ollut edellisen vuoden tasolla eli se on ollut alhaisempi kuin muutamia vuosia aikaisemmin. Eniten tyhjiä asuntoja on ollut kahdessa kerrostalokohteessa; Hirventie ja Niittykulma. Muissa kohteissa käyttöaste on ollut hyvällä tasolla. Käyttöasteen tilanne käsitellään kaikissa hallituksen kokouksissa.

Yhtiö on vuonna 2015 hoitanut lainojen lyhennykset ja korot suunnitellun mukaisesti. Tällä hetkellä yhtiön lainasalkun vaihtuvakorkoisten (2,3 milj.) ja kiinteäkorkoisten (3,7 milj.) lainojen suhde on hyvä. Kunnan myöntämien lainojen osuus vuoden 2015 lopulla on n. 380 000 euroa. Yhtiön lainojen kokonaissalkku vuoden lopun tilanteessa tulee olemaan n. 6 350 000 euroa. Yhtiö on maksanut kaikkien lainojen lyhennykset ja korot suunnitelman mukaisesti ja ajallaan vuoden aikana.

As Oy Mäntyharjun Petäjän osakkeet (2 huoneistoa) saatiin myytyä lokakuussa. Huoneistot olivat vuokrattuina ja ehtivät olla myynnissä jo pitkään. Kiinteistö Oy Keskivälillä ei kyseisten kauppojen jälkeen ole enää omistuksia As Oy Mäntyharjun Petäjässä.

Toimitusjohtajan ja yhtiön hallituksen tiivistä yhteistyötä on jatkettu edellisten vuosien tapaan. Päätöksenteko, päätösten täytäntöönpano ja haastavienkin asioiden hoitaminen on ollut sujuvaa.

Vuoden 2015 isoja remontteja ovat olleet Niittykulma-kohteen pintaremontit. A-portaan huoneistojen (12 kpl) remontit valmistuivat 27.2.2015 ja niihin muutti lähes kaikkiin uudet asukkaat maaliskuun aikana. Tämä vuoksi hallitus päätti remontoida vastaavalla tavalla myös B-portaan asunnot (9 kpl), jotka valmistuivat lokakuun aikana. Kahteen asuntoon on jo saatu uudet asukkaat. Remontoitujen asuntojen toivotaan kiinnostavan uusia, muualtakin muuttavia asukkaita.

Keskustassa keskeisellä paikalla sijaitseva vanha Aravatalo sai uuden ilmeen vuoden 2014 katto- ja piharemonttien myötä ja alkavan marraskuun aikana talon kaikkiin huoneistoihin vaihdetaan uudet ikkunat ja parvekeovet.

Toukokuussa 2014 allekirjoitettu kiinteistökitusopimus Mikkelin Puhelin Oyj (MPY) kanssa lähti konkretisoitumaan keväällä ja tällä hetkellä lähes puolet yhtiön kohteista on kuidun palveluiden piirissä. Tämä vuoden puolella on MPY luvannut saada liitettyksi palveluun vielä neljä kohdetta. Valtaosa vuokralaisista on ollut tyytyväisiä uusiin palveluihin, mutta jonkin verran on myös ilmennyt teknisiä ongelmia lähinnä kerrostaloalueella.

Talousarvio vuodelle 2016 laadittiin kuluvan vuoden elokuun tilanteen perusteella (liite). Tulevalle vuodelle tiedossa olevat korotukset ovat melko pieniä ja vuokrankorotukset perustuivat lähinnä tuleviin korjaustarpeisiin eri kohteissa. Toki tyhjänä olevat asunnot on myös huomioitu ja luonnollisesti niillä on osaltaan vaikutus vuokratason. Koko yhtiön vuokrankorotus vuodelle 2016 on 2,76 %. Koko yhtiön lakisääteinen asukaskokous pidettiin 14.10.2015. Asukastoimikuntia kokouksessa perustettiin kaksi, Hirventie ja Reissutie/Puistokulma/Kataja/Niittykulma. Asukastoimikunnat vahvistivat omien kohteidensa vuokralaskelmat vuodelle 2016 yhteisessä kokouksessaan 16.10.2015.

Uuden kuntakonserniohjeen mukaisesti Kiinteistö Oy Keskiväli tulee olemaan entistä enemmän tekemään yhteistyötä emoyhtiön edustajien kanssa. Yksi esimerkki yhteisestä haasteesta on kunnan ikäväestön asuttaminen taajamaan palveluiden pariin. Tähän liittyy meneillään oleva selvitystyö kevyiden tuolihissien järjestämisestä ikäihmisille soveltuviin kohteisiin. Kunnan ja tytäryhtiön tarkastelu entistä enemmän yhtenä kokonaisuutena tulee myös osaltaan tiivistämään yhteistyötä tulevaisuudessa.

Mäntyharjussa 29.10.2015

Kiinteistö Oy Keskiväli



Anne Punavaara
toimitusjohtaja

LIITE Yhtiön talouden raportit 8/2015

Kiinteistö Oy Keskiväli

PL 92

52701 Mäntyharju

Y-tunnus 0165786-4

Tuloslaskelma

	Toteutunut 01/15-08/15	Kum bud. 01/15-08/15	Ero € tot ja budj.	Toteutunut 01/14-08/14	Ero € kuluva ja ed v	Budjetti 2015
* Yhteensä K Oy Keskiväli						
LIKEVAIHTO						
Vuokrat	1 397 531,43	1 628 447,52	-230 916,09	1 398 583,86	-1 052,43	2 442 671,09
Käyttökorvaukset	54 965,39	52 405,36	2 560,03	52 951,83	2 013,56	78 608,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 452 496,82	1 680 852,88	-228 356,06	1 451 535,69	961,13	2 521 279,09
HENKILÖSTÖKULUT						
Palkat ja palkkiot	-25 652,91	-32 834,48	7 181,57	-25 237,34	-415,57	-49 251,44
Henkilösivukulut						
Eläkekulut	-3 488,31	0,00	-3 488,31	-3 366,20	-122,11	0,00
Muut henkilösivukulut	-1 176,30	0,00	-1 176,30	-1 305,92	129,62	0,00
Yhteensä	-4 664,61	0,00	-4 664,61	-4 672,12	7,51	0,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-30 317,52	-32 834,48	2 516,96	-29 909,46	-408,06	-49 251,44
MUUT KULUT						
Kiinteistön muut hoitokulut						
Hallinto	-98 448,37	-103 985,92	5 537,55	-102 196,78	3 748,41	-155 978,97
Käyttö ja huolto	-136 999,47	-140 469,52	3 470,05	-132 965,26	-4 034,21	-210 704,36
Ulkoalueiden huolto	-7 348,73	-7 421,20	72,47	-2 474,31	-4 874,42	-11 131,84
Siivous	-9 288,85	-7 960,24	-1 328,61	-5 464,66	-3 824,19	-11 940,27
Lämmitys	-202 235,45	-244 164,32	41 928,87	-179 217,80	-23 017,65	-366 246,58
Vesi ja jätevesi	-52 976,59	-89 360,40	36 383,81	-57 255,82	4 279,23	-134 040,73
Sähkö ja kaasut	-48 708,38	-43 955,92	-4 752,46	-44 175,63	-4 532,75	-65 934,20
Jätehuolto	-47 765,62	-45 277,44	-2 488,18	-41 768,62	-5 997,00	-67 916,27
Vahinkovakuutukset	-23 019,98	-22 719,44	-300,54	-22 057,76	-962,22	-34 079,23
Vuokrat	-17 841,35	-34 605,28	16 763,93	-22 431,72	4 590,37	-51 907,58
Kiinteistövero	-37 451,28	-46 296,96	8 845,68	-46 296,80	8 845,52	-69 445,26
Korjaukset	-306 606,94	-168 866,64	-137 740,30	-160 405,17	-146 201,77	-253 300,00
Muut hoitokulut	-124,20	-1 633,52	1 509,32	-776,31	652,11	-2 450,54

Kiinteistö Oy Keskiväli

PL 92

52701 Mäntyharju

Y-tunnus 0165786-4

Tuloslaskelma

	Toteutunut 01/15-08/15	Kum bud. 01/15-08/15	Ero € tot ja budj.	Toteutunut 01/14-08/14	Ero € kuluva ja ed v	Budjetti 2015
Yhteensä	-988 815,21	-956 716,80	-32 098,41	-817 486,64	-171 328,57	-1 435 075,83
Luottotappiot						
Yhteensä	-6 837,78	-140 733,52	133 895,74	-5 795,66	-1 042,12	-211 100,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	426 526,31	550 568,08	-124 041,77	598 343,93	-171 817,62	825 851,82
RAHOITUSTUOTOT - KULUT						
Muut korko- ja rahoitustuotot						
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 555,48	0,00	6 555,48	7 438,68	-883,20	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut						
Yhteensä	-84 820,71	-79 470,96	-5 349,75	-99 888,67	15 067,96	-119 206,42
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-78 265,23	-79 470,96	1 205,73	-92 449,99	14 184,76	-119 206,42
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	348 261,08	471 097,12	-122 836,04	505 893,94	-157 632,86	706 645,40
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	348 261,08	471 097,12	-122 836,04	505 893,94	-157 632,86	706 645,40

	1.1.2015	1.1.2014
Rahayksikkö EURO	- 31.8.2015	- 31.8.2014

LIKEVAIHTO

Vuokrat

3101 Asuinhuoneistovuokrat	1 377 038,28	1 405 758,02
3102 Liikehuoneistovuokrat	12 087,12	11 832,32
3105 Autotallivuokrat	780,00	780,00
3107 Autokatosvuokrat	887,81	914,52
3108 Autopaikkavuokrat	6 738,22	7 108,09
Yhteensä	1 397 531,43	1 426 392,95

Käyttökorvaukset

3201 Vesimaksut	47 656,84	46 671,36
3203 Saunamaksut	5 625,05	5 168,76
3204 Pesutupamaksut	1 673,50	1 338,70
3206 Sähkömaksut	10,00	65,16
Yhteensä	54 965,39	53 243,98

LIKEVAIHTO YHTEENSÄ

1 452 496,82 1 479 636,93

HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot

5030 Kiinteistönhoitajien palkat	-19 402,91	-19 242,24
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	-6 250,00	-6 250,00
Yhteensä	-25 652,91	-25 492,24

Henkilösivukulut

Eläkekulut

5121 TyEL-vak./työnantajan osuus	-3 479,18	-3 413,73
5122 TyEL-vak./työntekijän osuus	-9,13	13,53
Eläkekulut yhteensä	-3 488,31	-3 400,20

Muut henkilösivukulut

5110 Sosiaaliturvamaksut	-403,60	-411,76
5131 Työttömyysvak.maksut/työnantaja	-227,14	-216,50
5132 Työttömyysvak.maksut/työntekijät	-58,42	-48,13
5141 Tapaturmavakuutusmaksut	-467,77	-620,95
5142 Ryhmähenkivakuutusmaksut	-19,37	-21,29

Muut henkilösivukulut yhteensä	-1 176,30	-1 318,63
Yhteensä	-4 664,61	-4 718,83

HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ

-30 317,52 -30 211,07

MUUT KULUT

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto

5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	-88 291,76	-88 646,64
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	0,00	-1 960,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	-380,99	-573,00
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	-744,00	-744,00
5370 Toimisto ym hallintokulut	-3 783,66	-19 273,17
5371 Kokouskulut	-276,90	-310,90
5372 Monistekulut	0,00	-165,04
5373 Postikulut	0,00	-28,38
5374 Puhelinkulut	0,00	-90,89
5375 Jäsenmaksut	-1 080,00	-1 078,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-1 405,68	-1 339,46
5378 Perintäkulut	-1 664,55	-1 811,60
5383 Ilmoitus- mainos- ja markk.kulut	-820,83	-1 118,48
Hallinto yhteensä	-98 448,37	-117 139,56

Käyttö ja huolto

	1.1.2015	1.1.2014
Rahayksikkö EURO	- 31.8.2015	- 31.8.2014
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel./KH	-122 711,60	-120 022,05
5432 Kiint.hoitoyrityksen päivystysvel./KH	-395,32	-2 124,87
5433 Kiint.hoitoyr. erillisveloitukset/KH	-456,94	-1 848,22
5441 Vartiointi- ym. turvallisuuskulut/KH	-376,93	-2 519,64
5442 Kattolumityöt ja kattojen puhdist./KH	-442,06	0,00
5443 Lämmitysjärjestelmien huolto/KH	-561,22	0,00
5445 Iv järjestelmien huolto/KH	-2 259,97	-2 589,62
5447 Sähkö- ja tietoliikennejärj. huolto/KH	-4 192,05	-258,42
5449 Muut laitehuoltomaksut/KH	0,00	-50,35
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	-5 459,49	-4 262,05
5453 Lukot, avaimet, helat ym/KH	0,00	-28,43
5454 Tuholaistorjunta	-16,00	-55,66
5459 Muut käytön ja huollon tarveaineet	-54,84	0,00
5460 Kone- ja työkalukulut/KH	0,00	-107,71
5462 Koneiden huollot ja korjaukset/KH	0,00	-18,70
5464 Voitelu- ja polttoainekulut/kh	-18,60	0,00
5480 Muut käytön ja huollon kulut	-54,45	-62,00
Käyttö ja huolto yhteensä	-136 999,47	-133 947,72
Ulkoalueiden huolto		
5533 Kasvi- ja vihertyöt/UH	-2 422,96	-880,40
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta/UH	-4 357,32	-1 418,56
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	-31,99	-144,30
5552 Kasvi- ja vihertöiden tarveaineet/UH	-536,46	-85,61
Ulkoalueiden huolto yhteensä	-7 348,73	-2 528,87
Siivous		
5632 Siivousliikkeen lisä- ja erillisvel./SI	-2 571,50	-1 121,58
5646 Vaihtomattopalvelu/SI	0,00	-1 435,81
5650 Siivousaineet ja -tarvikkeet	-143,62	-57,38
5663 Mattojen hankinta ja pesu/SI	-1 484,19	-38,44
5680 Muut siivous ja puhtaanapitokulut/SI	-5 089,54	-2 811,75
Siivous yhteensä	-9 288,85	-5 464,96
Lämmitys		
5700 Lämmitys	-187 366,88	-161 251,70
5710 Lämmityksen perusmaksut	-2 868,57	-1 603,93
571000 Lämmityskulut, konserni	0,00	-1 612,17
5730 Lämmityksen polttoainemaksut	-12 000,00	-14 750,00
Lämmitys yhteensä	-202 235,45	-179 217,80
Vesi ja jätevesi		
5800 Vesi ja jätevesi	-52 976,59	-57 745,64
Vesi ja jätevesi yhteensä	-52 976,59	-57 745,64
Sähkö ja kaasu		
5900 Sähkö ja kaasu	-48 708,38	-46 082,41
Sähkö ja kaasu yhteensä	-48 708,38	-46 082,41
Jätehuolto		
6000 Jätehuolto	-44 769,16	-39 251,11
6080 Muut jätehuoltokulut	-2 996,46	-2 696,38
Jätehuolto yhteensä	-47 765,62	-41 947,49
Vahinkovakuutukset		
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	-22 978,13	-22 284,04
6150 Talkoovakuutukset	-41,85	0,00
Vahinkovakuutukset yhteensä	-23 019,98	-22 284,04
Vuokrat		
6210 Kone- ja kalustovuokrat	0,00	-847,64
6220 Maksetut vastikkeet	-17 841,35	-30 447,80
Vuokrat yhteensä	-17 841,35	-31 295,44
Kiinteistövero		

	1.1.2015 - 31.8.2015	1.1.2014 - 31.8.2014
Rahayksikkö EURO		
6300 Kiinteistövero	-37 451,28	-47 707,43
Kiinteistövero yhteensä	-37 451,28	-47 707,43
Korjaukset		
6430 Kiinteistön korjaukset	0,00	-240,11
6440 Ulkoaluerakenteiden korjaukset	-3 629,27	-4 720,67
6443 Pihakaivot, salaojat ym korjaus	0,00	-9 176,12
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	-5 552,47	-3 754,23
6464 Kattorakenteiden korjaukset	-19 151,53	-172,36
6465 Ulkopuolisten lukostojen korjaus	-9 505,18	-3 179,73
6470 Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.	0,00	-995,04
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaus	-9 142,65	-2 145,33
6473 Muiden yhteistilojen korjaus	-38,44	-243,55
6480 Asumishaittakorvaus	-4 248,31	0,00
6489 Asukaslaskutus	8 196,01	3 253,62
6490 Yhtiön hallitsemien huoneistojen korjaus	0,00	-178,55
6500 Vuokratalojen huoneistokorjaukset	-33 557,83	-22 704,34
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	-38 969,61	-24 440,85
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaukset	0,00	-358,25
6533 Ilmastointijärjestelmien korjaukset	-223,51	0,00
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	-16 214,34	-12 119,70
6545 Pesulakoneiden korjaukset	-3 393,90	-444,58
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	-8 535,69	-5 226,96
6551 Sähköjärjestelmien korjaukset	0,00	-510,68
6553 Antennijärjestelmien korjaukset	0,00	-140,00
6570 Korjaussuunnittelu ym konsultointi	-304,00	-5 164,60
6572 Kuntotutkimukset	0,00	-740,00
6580 Ilkivaltakorjaukset	0,00	-101,68
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	121,52	505,80
6750 Erillinen urakka 1/UR1	-14 880,00	-46 738,77
6754 Niittykulman remontti	-125 406,47	0,00
6755 Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/UR1	-180,80	0,00
6756 Muut kopio- ym kulut /UR1	-90,40	0,00
6760 Erillinen urakka 1/UR2	-21 538,47	-21 433,40
6765 Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/UR2	-271,20	0,00
6766 Muut kopio- ym kulut /UR2	-90,40	0,00
Korjaukset yhteensä	-306 606,94	-161 170,08
Muut hoitokulut		
5152 Työterveyshuolto	-124,20	-143,42
5174 Kilometrikorvaukset	0,00	-640,73
Muut hoitokulut yhteensä	-124,20	-784,15
Yhteensä	-988 815,21	-847 315,59
Luottotappiot		
3901 Luottotappiot	-8 667,06	-10 446,67
3903 Jälkiperintätuotot	1 896,52	4 651,01
3909 Muut oikaisuerät	-67,24	0,00
Yhteensä	-6 837,78	-5 795,66
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	426 526,31	596 314,61
RAHOITUSTUOTOT - KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
8022 Viivästyskorkotuotot	4 152,50	4 925,83
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	2 402,98	2 531,50
Yhteensä	6 555,48	7 457,33
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
8621 Korkokulut, Nordea	-5 565,83	-6 467,74

	1.1.2015	1.1.2014
Rahayksikkö EURO	- 31.8.2015	- 31.8.2014
8622 Korkokulut, Pohjola	-54,69	-883,71
8623 Korkokulut, Kuntarahoitus Oy	-15 636,77	-18 422,16
8624 Korkokulut, OP	-19 855,40	-22 889,33
8660 Korkokulut, valtiokonttorilainat	-39 955,93	-47 145,97
8665 Korkokulut, III-sijalainat, Mju kunta	-3 259,48	-4 543,99
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	-54,73	-1,95
8790 Muut korkokulut	0,00	-233,24
8821 Rahoituskulut Nordea	-4,60	-4,60
8822 Rahoituskulut Pohjola	-43,08	-8,08
8823 Rahoituskulut Kuntarahoitus	0,00	-100,00
8824 Rahoituskulut OP	-39,20	-29,62
8860 Muut rahoituskulut valtiokonttorilainat	-113,00	-14,00
8861 Rahoituskulut kuntarahoitus liim	-104,01	-237,46
8900 Muut rahoituskulut (ei lain. kohd)	0,00	-30,00
8908 Maksetut huom. ja perintä(ei lain. kohd)	-133,99	-220,21
Yhteensä	-84 820,71	-101 232,06
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-78 265,23	-93 774,73
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot		
9000 Satunnaiset tuotot	0,00	91 049,26
Yhteensä	0,00	91 049,26
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ	0,00	91 049,26
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	348 261,08	593 589,14
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	348 261,08	593 589,14