

Isännöinti

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 4

c/o Holiday Club Isännöinti

PL 618, 33101 Tampere

puh. 0306 870 200, fax 0306 870 227

email: isannointi@holidayclub.fi

www.holidayclub.fi/isannointi

Kokouskutsu

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 3:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 06.11.2019 kello 14.00 alkaen Radisson Blu Plaza, Mikonkatu 23, 00100 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Lisäksi kokouksessa käsitellään syksyllä 2018 tehty päätös parvien käytöstä poistamisesta sekä yhtiöjärjestyksen muutos 4§ ja 15§ -kohtien osalta (nähtävillä esityslistassa).

Tilinpäätösaineistoon voi tutustua liitteet -kohdassa mainitun internetosoitteen kautta.

Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 15.10.2019 - 06.11.2019 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 15. päivänä lokakuuta 2019

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 4
hallitus

Liitteet: esityslista,
talousarvio 1.7.2019 - 30.6.2020 sekä 1.7.2020 - 30.6.2021 (sis. vastikkeet)

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti Yhtiökokouksen jälkeen.

Tilinpäätösaineisto, tilintarkastuskertomus sekä yhtiökokouksen jälkeen tehtävä **vuositiedote** yhtiökokouksen päätöksistä ja yhteyshenkilöistä löytyvät osoitteesta:

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/>

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme
(valtuutetun nimi)

puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 4 – yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Helsingissä 06.11.2019 klo 14.00

_____, ____ . päivänä _____ kuuta 2019
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 06.11.2019

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 15.10.2019 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin tiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 15.10.2019 - 06.11.2019 välisenä aikana. Sekä internetissä, kokouskutsussa mainitussa osoitteessa.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2018 - 30.6.2019
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 10,70 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
13. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden aikana hallituksessa on ollut kolme jäsentä
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
15. Talousarvion vahvistaminen ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet ajalle 1.7.2020 - 30.6.2021
16. Käsitellään syksyllä 2018 tehty päätös parvien käytöstä poistamisesta kaikista studio huoneistoista
17. Yhtiönjärjestyksen muutokset – 4§ Osakkeiden hallintaoikeus sekä 15§ Varsinainen yhtiökokous
4 § -kohtaa ehdotetaan muutettavaksi parvien kuulumisen osalta huoneistoon.

Nykyinen

4 § Osakkeiden hallintaoikeus
Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntorakennukset, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin:

Rakennuksen tunnus	Pinta-ala k-m ²	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden numerot
A1	40	52	A1.1-A1.52
A2	40	52	A2.1-A2.52
A3	30	52	A3.1-A3.52
A4	30	52	A4.1-A4.52
B1	101	52	B1.1-B1.52
B2	101	52	B2.1-B2.52
B3	70	52	B3.1-B3.52
B4	70	52	B4.1-B4.52

Osakkeet on jaettu edellä mainitulla tavalla A- ja B-sarjoihin, joista kumpikin jakaantuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa siten, että sarjaa osoittava kirjain tarkoittaa sitä korttelinosaa, alasarjaa osoittava numero sitä rakennusta ja osakkeen numero sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan kukin osake tuottaa oikeuden hallita näin määriteltä loma-asuntoa.

Kuhunkin loma-asuntoon kuuluu lisäksi parvi (poislukien huoneistot B1 ja B2), terassi ja ulkovarasto.

Loma-asunnon viikoittainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon perjantaina klo 11.00.

Kunkin rakennuksen viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikko on 21.

Yhtiön välittömään hallintaan jää korttelin tonttialue sinne mahdollisesti rakennettavine rakennelmineen.

Uusi

4 § Osakkeiden hallintaoikeus

Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntorakennukset, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin:

Rakennuksen tunnus	Pinta-ala k-m ²	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden numerot
A1	40	52	A1.1-A1.52
A2	40	52	A2.1-A2.52
A3	30	52	A3.1-A3.52
A4	30	52	A4.1-A4.52
B1	101	52	B1.1-B1.52
B2	101	52	B2.1-B2.52
B3	70	52	B3.1-B3.52
B4	70	52	B4.1-B4.52

Osakkeet on jaettu edellä mainitulla tavalla A- ja B-sarjoihin, joista kumpikin jakaantuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa siten, että sarjaa osoittava kirjain tarkoittaa sitä korttelinosaa, alasarjaa osoittava numero sitä rakennusta ja osakkeen numero sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan kukin osake tuottaa oikeuden hallita näin määriteltä loma-asuntoa.

Kuhunkin loma-asuntoon kuuluu lisäksi terassi ja ulkovarasto sekä huoneistoihin B3 ja B4 parvi.

Loma-asunnon viikoittainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon perjantaina klo 11.00.

Kunakin rakennuksen viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikko on 21.

Yhtiön välittömään hallintaan jää korttelin tonttialue sinne mahdollisesti rakennettavine rakennelmineen.

15 § Varsinainen yhtiökokous – Ehdotetaan lisättäväksi kokouksen pitopaikaksi myös Tampere.

Nykyinen

15 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärä

määrättävä

7. osakkeiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

vahvistettava

9. kuluvan tilikauden talousarvio

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Uusi

15 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki tai Tampere.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärä

määrättävä

7. osakkeiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

vahvistettava

9. kuluvan tilikauden talousarvio

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

18. Muut esille tulevat asiat

19. Kokouksen päättäminen

TOIMINTAKERTOMUS

T I L I K A U S I 1.7.2018 - 30.6.2019

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Tontti: Oma tontti 9.715,0 m²
Osoite: Pulkajärventie 15, 93830 Rukatunturi

Perustiedot

Lukumäärä	8 kpl
Valmistumisvuosi	1989
Huoneistojen pinta-ala	482 m ²
Y-tunnus	0780850-4
Kunta	Kuusamo
Kaupunginosa/kylä	411
Kortteli	335
Tontti/tila	18
Kaupparekisteri	21.6.1989 / 441.528
Osakkeet	416 kpl

A -osakkeet 208: 2 kpl rakennuksia, pinta-ala 30 m²/
huoneistoja 2 kpl rakennuksia, pinta-ala 40 m²/huoneisto
B - osakkeet 208: 2 kpl rakennuksia, pinta-ala 70 m²/
huoneistoja 2 kpl rakennuksia, pinta-ala 101 m²/huoneisto

Kumpikin sarja jakautuu alasarjaan 1-4. Osakkeet tuottavat yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyn oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa.

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusamon kunnan kirkonkylässä Lohko I RN:o 335:1 –nimisellä tilallasijaitsevan kortteli 4:n pysyvää hallintaa sekä korttelin rakennuspaikoille rakennettuja rakennuksia. Huoneistojen hallinta tapahtuu viikko-osakeperiaatteella. Huoneistot on liitetty RCI -ja Interval -lomanvaihtojärjestelmään.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.10.2018 Helsingissä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet Ilpo Lindeman puheenjohtajana ja varsinaisina jäseninä Veikko Majuri ja Riku Rauhala 16.10.2018 saakka. 16.10.2018 alkaen Ilpo Lindeman puheenjohtajana ja varsinaisina jäseninä Veikko Majuri ja Riku Rauhala.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 4 kertaa.

Tilintarkastaja

Moore Stephens Rewinet Oy tilintarkastusyhteisö ja vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho.

Toimitusjohtaja

Toni Oittinen hoiti yhtiön asioita 5.11.2018 saakka, jolloin Kati Pätsi palasi äitiyslomalta ja jatkoi yhtiön toimitusjohtajan tehtäviä.

TALOUS JA TOIMINTA

Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa. Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu kokouspalkkiota 100 € / kokous ja hallituksen jäsenille 70 € / kokous.

Palveluntarjoajat

Isännöinti, kirjanpito ja hallintopalvelut	Holiday Club Isännöinti
Siivous	N-Clean Oy
Vuokratekstiilit ja pesulapalvelut	Comforta Oy
Kiinteistön huolto- ja vastaanottopalvelut	Holiday Club Kuusamon Tropiikki
Lämpö, vesi- ja jätevesi	Kuusamon Energia ja Vesiosuuskunta
Sähkö	Loiste Oy
Jätehuolto ja talvilumityöt	Kuusamon jätehuolto

Vastikkeet

Kokonaisvastike	30,0 m ²	129,00 € / huoneisto / viikk = 4,30 € / m ² / viikko
	40,0 m ²	172,00 € / huoneisto / viikk = 4,30 € / m ² / viikko
	70,0 m ²	301,00 € / huoneisto / viikk = 4,30 € / m ² / viikko
	101,0 m ²	434,30 € / huoneisto / viikk = 4,30 € / m ² / viikko

Yhteensä: 105.702,60 €

Luottotappiota tilikaudella on ollut 1.036,65 €

Lemmikkieläin korvaukset

Kiinteistöyhtiö sai tilikauden aikana lemmikkieläinkorvauksia 1.365 €.

Kulutustiedot

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Käyttöaste	55 %	65 %	63 %	64 %
Tuotot	107.067,6	105.702,60	134.699,20	108.045,20
Hoitokulut	102.444,60	98.282,54	102.329,96	99.453,50
Sähkönkulutus	157,4 MWh	163,8 MWh	162 MWh	157 MWh
Veden kulutus	628 m ³ (2018)	566 m ³ (2017)	564 m ³ (2016)	574 m ³ (2015)

Tehdyt poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja 1.542,72 € ja edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 9.003,49 €

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 11 viikkoa, näistä on kertomusvuonna 2018 - 2019 tullut vuokratuottoja 758,44 euroa.

Lainat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa.

Vastuut ja pysyvät rasitteet

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä.

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus vakuutusyhtiö Fenniassa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana entisöitiin viimeisten huoneistojen huonekalut ja uusittiin huoneistojen 4B1 ja 4B2 lattiat, nyt kaikkien huoneistojen lattiat on uusittu. Käytiin läpi kaikkien huoneistojen kiukaiden kunto, uusittiin ne tarpeen mukaan, tarkastettiin kiukaan suojaetäisyydet ja asennettiin kiukaiden taakse palosuojalevyt. Huoneistoihin hankittiin myös uudet tynnyt ja peitot sekä asennettiin ulkoseiniin hämäräkytkimellä toimivat numerolliset valo-opasteet. Huoneistoihin 4A1 ja 4A2 (40 m²) hankittiin kerrossängyt (parven petipaikkojen tilalle), poistettiin pöytiä, muutettiin järjestystä ja uusittiin TV:t. Huoneistossa 4B3 korjattiin rysijöiden aiheuttama hajuhaitta ja hankittiin vuodesohva poistettujen parvenpetipaikkojen tilalle.

Yhdessä muiden alueen yhtiöiden kanssa uusittiin valollisen alueopasteen kartta ja valaistus. Pienistä huoneistoista poistettiin käytöstä parvet ja huoneistojen käyttötarkoitukset muutettiin.

Remontti- ja kaluston hankintakustannukset olivat kertomusvuonna yhteensä n. 40.674,50 €.

Tulevilla tilikausilla

Pulkajärvellä on aloitettu jo kaikkien huoneistojen antennien uusimiset sekä ulkoportaiden tarkastukset/kunnostukset. KOY Pulkajärvi 5 -yhtiössä on ollut kulutuksen seuranta helmikuusta 2019 lähtien ja koekäytössä Optiwatti -sähkönsäästö/lämmityksen ohjausjärjestelmä. Kesällä 2020 päätetään otetaanko se käyttöön tässä yhtiössä.

Pieniin huoneistoihin tullaan lisäämään pattereita ja poistamaan kattolämmitykset käytöstä sekä muuttamaan valaistusta.

Pulkajärven alueella lisätään myös kierrätysmahdollisuuksia syksyllä 2019, metallin, lasin, pahvin ja biojätteen osalta. Yhteisen kodan tulipesä tullaan uusimaan syksyllä 2019. Huoltorakennuksen viereen tehtiin kesällä 2019 peräkärruille tarkoitettu parkkipaikka, helpottamaan niiden säilytystä Pulkajärven alueella.

Yhtiö keskittyy palvelutason säilyttämiseen.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 10,70 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4,
Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

	2019
Yhtiövastiketulot	
Perusvastikkeet	105 702,60
Käyttökorvaukset	1 365,00
Korkotuotot	<u>629,66</u>
Yhtiövastiketulot yhteensä	107 697,26
Menot	
Perushoitokulut	106 126,25
Aktivoinnit	35 398,50
Korkokulut	<u>17,59</u>
Hoitokulut yhteensä	141 542,34
Hoitoyli-/alijäämä	-33 845,08
Ed.tilikausien hoitojäämät	31 698,39
Siirto investointijäämästä	31 149,63
Siirtyvä hoitoyli-/alijäämä	29 002,94
Investointilaskelma	
Ylimääräinen vastike	0,00
Aktivoidut hankinnat	<u>0,00</u>
Investointiyli-/alijäämä	0,00
Ed.tilikausien hoitojäämät	31 149,63
Korjaus/siirto hoitojäämään	-31 149,63
Siirtyvä investointiyli-/alijäämä	0,00
Tarkistus kirjanpitoon	
Siirtyvä hoitoyli-/alijäämä	29 002,94
Siirtyvä investointiyli-/alijäämä	<u>0,00</u>
Yhteensä	29 002,94
Rahoitusomaisuus	37 203,90
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-8 200,96</u>
Taseen rahoitusasema	29 002,94

TALOUSARVIOVERTAILU	Talousarvio	Toteuma	Ero
	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2018-30.6.2019
TUOTOT			
Perusvastikkeet	105 702,60	105 702,60	0,00
Käyttökorvaukset	900,00	1 365,00	-465,00
TUOTOT YHTEENSÄ	106 602,60	107 067,60	-465,00
POISTOT	0,00	-1 542,72	1 542,72
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kokouspalkkiot	-700,00	-680,00	-20,00
Yhtiökokouskulut	-1 100,00	-1 328,33	228,33
Hallituksen kulut	-1 300,00	-1 457,53	157,53
Kirjanpito ja isännöinti	-6 700,00	-6 589,80	-110,20
Tilintarkastus	-750,00	-1 364,00	614,00
Perintäkulut	-700,00	-216,78	-483,22
Puhelinkulut	-100,00	0,00	-100,00
Postikulut	-500,00	-503,33	3,33
Pankkikulut	-500,00	-760,61	260,61
Muut hallinnon kulut	-200,00	-1 862,47	1 662,47
Huoltosopimukset	-4 100,00	-3 972,84	-127,16
Vastaanottopalvelut	-6 600,00	-6 409,44	-190,56
Yleisalueiden hoito	-4 200,00	-3 266,77	-933,23
Sähkö	-20 500,00	-19 325,04	-1 174,96
Vahinkovakuutukset	-1 000,00	-932,50	-67,50
Vuokrat/varasto	-3 100,00	-2 827,80	-272,20
Kiinteistövero	-1 250,00	-1 083,06	-166,94
Kiinteistön korjaus ja huolto	-4 500,00	-7 520,23	3 020,23
Kiinteistön korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-22 631,39	22 631,39
Kaluston korjaus ja huolto	-3 500,00	-4 869,13	1 369,13
Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-12 767,11	12 767,11
Vakuutuksesta korvattavat	0,00	-1 899,00	1 899,00
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	0,00	1 899,00	-1 899,00
Aktivoinnit taseeseen	0,00	35 398,50	-35 398,50
Tiedottaminen	0,00	-1 242,99	1 242,99
Internet/laajakaista	-1 200,00	-1 031,64	-168,36
Latumaksut	-200,00	-192,00	-8,00
Osakastoiminnot	-300,00	-205,23	-94,77
Muut kulut	-500,00	-852,50	352,50
Luottotappiot	-2 500,00	-1 036,65	-1 463,35
Luottotappioiden palautukset	0,00	352,11	-352,11
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-66 000,00	-69 178,56	3 198,56
KÄYTTÖKULUT			
Siivous ja puhtaanapito	-22 000,00	-22 593,61	593,61
Suursiivous	-3 100,00	-2 327,52	-772,48
Pesulakulut, vuokratestiilit	-4 000,00	-3 249,75	-750,25
Vesi ja jätevesi	-3 000,00	-2 926,71	-73,29
Jätehuolto	-1 900,00	-2 398,44	498,44
Kuluvat käyttötarvikkeet	-3 000,00	-1 262,85	-1 737,15
Pienkalusto	-1 300,00	-1 338,33	38,33
Takkapuut	-800,00	-850,48	50,48
KÄYTTÖKULUT YHTEENSÄ	-39 100,00	-36 947,69	-2 152,31
Kiinteistön kulut yhteensä	-105 100,00	-106 126,25	1 026,25
Hoitokate	1 502,60	-601,37	2 103,97
Korkotuotot	0,00	629,66	-629,66
Korkokulut	0,00	-17,59	17,59
	1 502,60	10,70	1 491,90

TULOSLASKELMA	liite	1.7.2018-30.6.2019	1.7.2017-30.6.2018
Perusvastikkeet		105 702,60	105 702,60
Käyttökorvaukset		1 365,00	1 784,00
Liikevaihto	1	107 067,60	107 486,60
Poistot ja arvonalentumiset	2	-1 542,72	-9 003,49
Kiinteistön muut kulut			
Hallinto		-14 762,85	-11 901,96
Käyttö ja huolto		-13 833,94	-14 376,63
Ulkoalueiden huolto		-3 266,77	-3 634,69
Siivous		-28 170,88	-30 957,06
Vesi ja jätevesi		-2 926,71	-3 157,07
Sähkö ja kaasu		-19 325,04	-20 509,51
Jätehuolto		-2 398,44	-2 019,86
Vahinkovakuutukset		-932,50	-905,93
Vuokrat		-2 827,80	-2 827,80
Kiinteistövero		-1 083,06	-1 086,20
Korjaukset		-12 389,36	-4 981,24
Muut hoitokulut		-3 524,36	-1 339,70
Luottotappiot/oikaisut		-684,54	-1 094,89
Yhteensä		-106 126,25	-98 792,54
Liikevoitto (tappio)		-601,37	-309,43
Rahoitustuotot ja -kulut	3		
Korkotuotot		629,66	335,83
Korkokulut		-17,59	-1,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		612,07	334,83
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		10,70	25,40
Tilikauden voitto/tappio		10,70	25,40

TASE	liite	30.6.2019	30.6.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	4		
Maa-alueet		39 700,76	39 700,76
Rakennukset ja rakennelmat		972 810,80	950 179,41
Koneet ja kalusto		46 954,43	34 305,00
Muut aineelliset hyödykkeet		2 850,07	4 275,11
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 062 316,06	1 028 460,28
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		1 062 316,06	1 028 460,28
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Vastikesaamiset		8 406,86	8 434,18
Siirtosaamiset	5	2 850,49	459,26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		11 257,35	8 893,44
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		25 946,55	57 939,89
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		25 946,55	57 939,89
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		37 203,90	66 833,33
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 099 519,96	1 095 293,61
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
6			
Osakepääoma		8 008,00	8 008,00
Rakennusrahasto		1 005 636,39	1 005 636,39
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		77 466,00	77 466,00
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		197,91	172,51
Tilikauden voitto/tappio		10,70	25,40
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 091 319,00	1 091 308,30
VIERAS PÄÄOMA			
7			
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		224,43	0,00
Ostovelat		5 762,63	3 362,09
Muut velat		84,00	84,00
Siirtovelat		2 129,90	539,22
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		8 200,96	3 985,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 099 519,96	1 095 293,61

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4	Budjetti 2018 - 2019	Toteuma 2018 - 2019	Budjetti 2019 - 2020	Budjetti 2020 - 2021
TUOTOT				
Perusvastikkeet	105 702,60	105 702,60	105 702,60	105 702,60
Käyttökorvaukset	900,00	1 365,00	1 300,00	1 300,00
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	106 602,60	107 067,60	107 002,60	107 002,60
Poistot		-1 542,72		
Kiinteistön hoitokulut				
kokouspalkkiot	-700,00	-680,00	700,00	700,00
Yhtiökokouskulut	-1 100,00	-1 328,33	1 000,00	1 000,00
Hallituksen kulut/kokouskulut	-1 300,00	-1 457,53	1 500,00	1 500,00
Isännöinti ja Kirjanpito	-6 700,00	-6 589,80	6 700,00	6 700,00
Tilintarkastus	-750,00	-1 364,00	900,00	950,00
Perintäkulut	-700,00	-216,78	500,00	500,00
Puhelinkulut	-100,00	0,00	100,00	100,00
Postikulut	-500,00	-503,33	300,00	300,00
Pankkikulut	-500,00	-760,61	800,00	800,00
Muut hallinnon kulut	-200,00	-1 862,47	200,00	200,00
Huoltosopimukset	-4 100,00	-3 972,84	4 100,00	4 100,00
Vastaanottopalvelut	-6 600,00	-6 409,44	6 600,00	6 600,00
Yleisalueiden hoito	-4 200,00	-3 266,77	3 500,00	4 000,00
Sähkö	-20 500,00	-19 325,04	20 000,00	21 000,00
Vahinkovakuutukset	-1 000,00	-932,50	1 000,00	1 100,00
Vuokrat/varasto	-3 100,00	-2 827,80	3 000,00	3 100,00
Kiinteistövero	-1 250,00	-1 083,06	1 250,00	1 300,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	-4 500,00	-7 520,23	4 500,00	4 500,00
Kiinteistön korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-22 631,39	3 500,00	3 200,00
Kaluston korjaus ja huolto	-3 500,00	-4 869,13	3 500,00	3 500,00
Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-12 767,11	2 000,00	0,00
Aktivoinnit taseeseen	0,00	35 398,50	0,00	0,00
Tiedottaminen	0,00	-1 242,99	0,00	0,00
Internet/laajakaista	-1 200,00	-1 031,64	1 200,00	1 200,00
Latumaksut	-200,00	-192,00	200,00	200,00
Osakastoiminnot	-300,00	-205,23	500,00	200,00
Muut kulut	-500,00	-852,50	300,00	300,00
Luottotappiot	-2 500,00	-1 036,65	1 500,00	1 500,00
Luottotappioiden palautukset	0,00	352,11	0,00	0,00
Hoitokulut yhteensä	-66 000,00	-69 178,56	69 350,00	68 550,00
KÄYTTÖKULUT				
Siivous ja puhtaanapito	-22 000,00	-22 593,61	24 000,00	24 000,00
Suursiivous	-3 100,00	-2 327,52	2 500,00	2 500,00
Pesulakulut,vuokratekstiilit	-4 000,00	-3 249,75	4 000,00	4 000,00
Vesi ja jätevesi	-3 000,00	-2 926,71	3 200,00	3 200,00
Jätehuolto	-1 900,00	-2 398,44	2 500,00	2 600,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-3 000,00	-1 262,85	2 000,00	2 000,00
Pienkalusto	-1 300,00	-1 338,33	1 500,00	1 500,00
Takkapuut	-800,00	-850,48	900,00	900,00
Käyttökulut yhteensä	-39 100,00	-36 947,69	40 600,00	40 700,00
KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ	-105 100,00	-106 126,25	109 950,00	109 250,00
Hoitokate	1 502,60	-601,37	-2 947,40	-2 247,40
Korkotuotot		629,66		
Korkokulut		-17,59		
Tilikauden tulos		10,70		

Vastike 1.7.2017 - 30.6.2018

30 m² kokonaisvastike 129,00 € / vko / osake
40 m² Kokonaisvastike 172,00 € / vko / osake
70 m² Kokonaisvastike 301,00 € / vko / osake
101 m² Kokonaisvastike 434,3 € / vko / osake
+ ylimääräiset vastikkeet

Vastike 1.7.2018 - 30.6.2019

30 m² kokonaisvastike 129,00 € / vko / osake
40 m² Kokonaisvastike 172,00 € / vko / osake
70 m² Kokonaisvastike 301,00 € / vko / osake
101 m² Kokonaisvastike 434,3 € / vko / osake

Vastike 1.7.2019 - 30.6.2020

30 m² kokonaisvastike 129,00 € / vko / osake
40 m² Kokonaisvastike 172,00 € / vko / osake
70 m² Kokonaisvastike 301,00 € / vko / osake
101 m² Kokonaisvastike 434,3 € / vko / osake

Vastike 1.7.2020 - 30.6.2021

30 m² kokonaisvastike 129,00 € / vko / osake
40 m² Kokonaisvastike 172,00 € / vko / osake
70 m² Kokonaisvastike 301,00 € / vko / osake
101 m² Kokonaisvastike 434,3 € / vko / osake

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4:n (y-tunnus 0780850-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.7.2018–30.6.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan

olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.


Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampere 27. syyskuuta 2019

Moore Rewinet Oy



Veikko Terho

KHT-tilintarkastaja