

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 4:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 10.11.2020, kello 16.00 alkaen Holiday Club Resorts Oy, Tampereen kylpylässä, Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

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

Lisäksi kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muutos esitys, koskien yhtiökokouksen koollekutsumuotoa.

Tilinpäätösaineistoon voi tutustua liitteet -kohdassa mainitun internetosoitteen kautta.

Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 20.10.2020 - 10.11.2020 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Toivomme osallistujien ilmoittautuvan ennakkoon kokoukseen (myös etäosallistujat), jotta voimme huomioida kokoustilassa turvavälit. Ilmoittautumiset puhelimitse 0300 870 902 tai sähköpostilla pohjoinen@holidayclub.fi 06.11.2020, klo 16.00 mennessä. Sähköpostilla ilmoittaaduttaessa, lisääthän viestin otsikkoon KOY:n nimen.

Kokouksessa ei ole tarjoilua.

Kokoukseen ei tule osallistua sairaana.

Kokoukseen voi osallistua myös etäyhteydenkautta Microsoft Teamsillä. Etäyhteyden kautta mukana olevat voivat kuunnella, esittää kysymyksiä chat -toiminnon tai sähköpostin pohjoinen@holidayclub.fi kautta käsiteltäviin asioihin liittyen, mutta äänestysmahdollisuutta tai käsiteltävien asioiden esittämismahdollisuutta ei ole.

Kuusamossa, 20. päivänä lokakuuta 2020

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkkejärvi 4
Hallitus

Liitteet: Esityslista ja talousarvio 1.7.2020 - 30.6.2021 sekä 1.7.2021 - 30.6.2022 (sis. vastikkeet)

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti
Yhtiökokouksen jälkeen.

Tilinpäätösaineisto ja tilintarkastuskertomus 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 Tampereella 10.11.2020, klo. 16.00.

_____, _____. päivänä _____ kuuta 2020
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 10.11.2020

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 20.10.2020 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 20.10.2020 - 10.11.2020 välisenä aikana. Sekä internetissä, kokouskutsussa mainitussa osoitteessa.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2019 - 30.6.2020
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 15,30 € 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 1.7.2021 - 30.6.2022
16. Yhtiönjärjestyksen muutokset – 16 § Kokouskutsu
Hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutosta kohdan 16 osalta

16 -kohtaa muutettaisiin yhtiökokouksien koollekutsumisen nykyaikaistamisen vuoksi. Tällä mahdollistetaan kutsujen lähettäminen myös sähköpostitse/sähköisesti.

Nykyinen

16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan lähettämällä se kirjeitse osakkeenomistajille heidän yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Uusi:

16 § Yhtiökokouksen kokouskutsu

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla ja lähettämällä vastaavalla aikamäärällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

17. Muut esille tulevat asiat
18. Kokouksen päättäminen

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4
Y-tunnus 0780850-4

TOIMINTAKERTOMUS
1.7.2019 - 30.6.2020

TOIMINTAKERTOMUS

TILIKAU S I 1.7.2019 - 30.6.2020

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 tilalla sijaitsevan 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 06.11.2019 Helsingissä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet Ilpo Lindeman puheenjohtajana ja varsinaisina jäseninä Veikko Majuri ja Riku Rauhala 02.11.2019 saakka. 06.11.2019 alkaen Ilpo Lindeman puheenjohtajana ja varsinaisina jäseninä Veikko Majuri ja Riku Rauhala.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 4 kertaa.

Tilintarkastaja

Moore Rewinet Oy tilintarkastusyhteisö ja vastuullisena tilintarkastajana Veikko Terho.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Kati Pätsi

TALOUS JA TOIMINTA

Henkilökunta / maksetut palkkiot

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

Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu kokouspalkkiota 150 € / kokous ja hallituksen jäsenille 100 € / 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	Lassila & Tikanoja

Vastikkeet

Kokonaisvastike	30,0 m ²	129,00 € / huoneisto / viikko	= 4,30 € / m ² / viikko
	40,0 m ²	172,00 € / huoneisto / viikko	= 4,30 € / m ² / viikko
	70,0 m ²	301,00 € / huoneisto / viikko	= 4,30 € / m ² / viikko
	101,0 m ²	434,30 € / huoneisto / viikko	= 4,30 € / m ² / viikko
		Yhteensä:	105.702,60 €

Luottotappiota tilikaudella on ollut 0,00 € , luottotappion palautuksia 676,73 €.

Lemmikkieläin korvaukset

Kiinteistöyhtiö sai tilikauden aikana lemmikkieläin korvauksia 1.370 €.

Kulutustiedot

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Käyttöaste	56 %	55 %	65 %	63 %
Tuotot	107 752,54	107.067,6	105.702,60	134.699,20
Hoitokulut	113.706,25	102.444,60	98.282,54	102.329,96
Sähkönkulutus	158,3 MWh	157,4 MWh	163,8 MWh	162 MWh
Veden kulutus	601 m ³ (2019)	628 m ³ (2018)	566 m ³ (2017)	564 m ³ (2016)

Tehdyt poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja 7.294,34 € ja edellisellä tilikaudella tehtiin poistoja yhteensä 5.233,17 €.

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 14 viikkoa, näistä on kertomusvuonna 2019 - 2020 tullut vuokratuottoja 57,29 euroa.

Lainat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa.

Vastuut ja pysyvät rasitteet

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä.

Vakuutukset

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

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana tehtiin vielä viimeisiin huoneistoihin kiukaiden kunnan tarkastukset, uusittiin tarpeen mukaan, tarkastettiin kiukaan suojaetäisyydet ja asennettiin kiukaiden taakse palosuojalevyt. Huoneistoihin uusittiin astiastoja muutamiin huoneistoihin.

Huoneistoihin tehtiin myös ilmanpoistokanavien puhdistukset ja säädöt.

Kaikkiin huoneistoihin vaihdettiin antennit, lisättiin loppuihinkin huoneistoihin numerolliset valaisimet ja lisättiin kierrätysmahdollisuutta lisäämällä syväkeräysastioita.

Nyt alueella on mahdollista kierrättää: paperi, pahvi/kartonki, metalli, lasi sekä biojäte, muovin kierrättäminen aloitetaan, kun se on mahdollista vastaanottajan/kerääjän puolelta.

Kaikkiin huoneistoihin tehdään lämmityksen muutoksia niin, että kattolämmitykset poistettiin käytöstä ja korvattiin patterilämmityksillä. Osa muutoksista tehtiin tilikauden 2020-2021 puolella. Kaikkien huoneistojen ulkoportait korjattiin/uusittiin tarpeenmukaan.

Kaikkien huoneistojen huoneistokansiot myös uusittiin.

Aktivoitavat remontti- ja kaluston hankintakustannukset olivat kertomusvuonna yhteensä n. 13.263,35 €.

Tulevilla tilikausilla

Pulkajärvellä on aloitettu jo kaikkien studiohuoneistojen portaikkoaukkojen umpeenlaittamiset.

Huoneistojen TV:t tullaan tulevana vuosina uusimaan.

Studioiden säilytysmahdollisuuksia tullaan parantamaan uusimalla eteisen kaapistot.

Kaikkien huoneistojen valaistuksien parantamisia/uusimisia sekä isojen huoneistojen makuuhuoneiden säilytystilojen parantamisia suunnitellaan seuraavan kohdekokouksen yhteydessä. Isojen huoneistojen sänkyjä tullaan uusimaan tulevilla tilikausilla.

Yhtiö keskittyy palvelutason säilyttämiseen.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 15,30 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4,
Hallitus

Tilinpäätös

1.7.2019 - 30.6.2020

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4

Osoite:
Holiday Club Isännöinti, PL 619
33101 Tampere

Y-tunnus: 0780850-4

Tuloslaskelma

	7/2019 - 6/2020	7/2018 - 6/2019
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	105 702,60	105 702,60
Käyttökorvaukset	1 370,00	1 365,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	107 072,60	107 067,60
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 294,34	-1 542,72
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-11 688,25	-14 762,85
Käyttö ja huolto	-18 136,77	-13 833,94
Ulkoalueiden huolto	-3 962,16	-3 266,77
Siivous	-29 851,78	-28 170,88
Vesi ja jätevesi	-3 000,02	-2 926,71
Sähkö ja kaasu	-18 998,05	-19 325,04
Jätehuolto	-2 377,16	-2 398,44
Vahinkovakuutukset	-961,65	-932,50
Vuokrat	-2 827,80	-2 827,80
Kiinteistövero	-1 117,57	-1 083,06
Korjaukset	-6 160,24	-12 389,36
Muut hoitokulut	-1 376,98	-3 524,36
Luottotappiot ja oikaisuerät	15,86	-684,54
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-664,31	-601,37
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	679,94	629,66
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-0,33	-17,59
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	15,30	10,70
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	15,30	10,70

Tase

	7/2019 - 6/2020	7/2018 - 6/2019
T A S E		
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	39 700,76	39 700,76
Rakennukset ja rakennelmat	986 074,15	972 810,80
Koneet ja kalusto	41 085,13	46 954,43
Muut aineelliset hyödykkeet	1 425,03	2 850,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 068 285,07	1 062 316,06
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 068 285,07	1 062 316,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 914,08	8 406,86
Siirtosaamiset	1 194,14	2 850,49
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	14 108,22	11 257,35
Saamiset yhteensä	14 108,22	11 257,35
Rahat ja pankkisaamiset	23 333,53	25 946,55
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	37 441,75	37 203,90
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	1 105 726,82	1 099 519,96

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	8 008,00	8 008,00
Rakennusrahasto	1 005 636,39	1 005 636,39
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	77 466,00	77 466,00
Muut rahastot yhteensä	77 466,00	77 466,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	208,61	197,91
Tilikauden voitto/tappio	15,30	10,70
Oma pääoma yhteensä	1 091 334,30	1 091 319,00

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen

Saadut ennakot	1 007,17	224,43
Ostovelat	11 698,86	5 762,63
Muut velat	60,00	84,00
Siirtovelat	1 626,49	2 129,90
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 392,52	8 200,96
Vieras pääoma yhteensä	14 392,52	8 200,96
Vastattavaa yhteensä	1 105 726,82	1 099 519,96

Kiinteistö Oy Kuusamon Pulkajärvi 4	Budjetti 2019 - 2020	Toteuma 2019 - 2020	Budjetti 2020 - 2021	Budjetti 2021 - 2022
TUOTOT				
Perusvastikkeet	105 702,60	105 702,60	105 702,60	110 619,00
Käyttökorvaukset	1 300,00	1 370,00	1 300,00	1 300,00
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	107 002,60	107 072,60	107 002,60	111 919,00
Poistot		7 294,34		
Kiinteistön hoitokulut				
Kokouspalkkiot	700,00	820,00	820,00	820,00
Yhtiökokouskulut	1 000,00	1 157,71	1 000,00	700,00
Hallituksen kulut/kokouskulut	1 500,00	333,77	1 500,00	1 500,00
Isännöinti ja Kirjanpito	6 700,00	6 645,36	6 700,00	6 750,00
Tilintarkastus	900,00	992,00	950,00	950,00
Perintäkulut	500,00	75,40	500,00	500,00
Puhelinkulut	100,00	0,00	0,00	0,00
Postikulut	300,00	342,08	350,00	350,00
Pankkikulut	800,00	941,93	1 000,00	1 000,00
Muut hallinnon kulut	200,00	380,00	380,00	200,00
Huoltosopimukset	4 100,00	4 010,58	4 100,00	4 100,00
Vastaanottopalvelut	6 600,00	6 470,34	6 600,00	6 600,00
Yleisalueiden hoito	3 500,00	3 552,16	4 000,00	4 000,00
Maksut tiehoitokunnalle		410,00		450,00
Sähkö	20 000,00	18 998,05	20 000,00	20 000,00
Vahinkovakuutukset	1 000,00	961,65	1 000,00	1 100,00
Vuokrat/varasto	3 000,00	2 827,80	3 000,00	3 100,00
Kiinteistövero	1 250,00	1 117,57	1 200,00	1 300,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	4 500,00	4 281,67	4 500,00	4 500,00
Kiinteistön korjaus ja huolto aktivoitavat	3 500,00	13 263,35	1 000,00	4 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	3 500,00	1 878,57	4 000,00	2 000,00
Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	2 000,00	0,00	5 000,00	10 000,00
Aktivoinnit taseeseen	0,00	-13 263,35	0,00	0,00
Tiedottaminen	0,00	0,00	200,00	200,00
Internet/laajakaista	1 200,00	1 031,64	1 100,00	1 200,00
Latumaksut	200,00	192,00	192,00	192,00
Osakastoiminnot	500,00	242,00	200,00	200,00
Kalastusluvut		17,94	20,00	20,00
Muut kulut	300,00	-106,60	300,00	300,00
Luottotappiot	1 500,00	660,87	1 500,00	1 500,00
Luottotappioiden palautukset	0,00	-676,73	0,00	0,00
Hoitokulut yhteensä	69 350,00	57 557,76	71 112,00	77 532,00
KÄYTTÖKULUT				
Siiivous ja puhtaanapito	24 000,00	24 425,41	25 000,00	25 000,00
Suursiiivous	2 500,00	2 464,67	2 500,00	2 500,00
Pesulakulut,vuokratekstiilit	4 000,00	2 961,70	4 000,00	4 000,00
Vesi ja jätevesi	3 200,00	3 000,02	3 200,00	3 200,00
Jätehuolto	2 500,00	2 377,16	2 600,00	2 600,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	2 000,00	2 831,65	3 000,00	3 000,00
Pienkalusto	1 500,00	4 384,70	2 500,00	2 500,00
Takkapuut	900,00	439,50	900,00	900,00
Käyttökulut yhteensä	40 600,00	42 884,81	43 700,00	43 700,00
KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ	109 950,00	100 442,57	114 812,00	121 232,00
Hoitokate	-2 947,40	6 630,03	-7 809,40	-9 313,00
Korkotuotot		679,94		
Korkokulut		-0,33		
Tilikauden tulos		15,30		

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 1.7.2020 - 30.6.2021

30 m² kokonaisvastike 129,00 € / vko / osake 4,3 €/m²
40 m² Kokonaisvastike 172,00 € / vko / osake 4,3 €/m²
70 m² Kokonaisvastike 301,00 € / vko / osake 4,3 €/m²
101 m² Kokonaisvastike 434,3 € / vko / osake 4,3 €/m²

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 1.7.2021 - 30.6.2022

30 m² kokonaisvastike 135,00 € / vko / osake 4,5 €/m²
40 m² Kokonaisvastike 180,00 € / vko / osake 4,5 €/m²
70 m² Kokonaisvastike 315,00 € / vko / osake 4,5 €/m²
101 m² Kokonaisvastike 454,50 € / vko / osake 4,5 €/m²