

Kiinteistö Oy Hiekkaharju II osakkeenomistajat kutsutaan **varsinaiseen yhtiökokoukseen**, joka pidetään **maanantaina 21.9.2020 alkaen klo 13.00** osoitteessa **Tampereen Kylpylä, Lapinniemmenranta 12, Tampere**. HUOMAA KOKOUSAIKKA. **Kokouksessa ei ole tarjoilua!**

**Kokouksessa huomioidaan Covid-19 takia annetut THL:n suositukset ja määräykset. Kokoukseen ei tule osallistua sairaana tai vähänkään oireisena**, ja muistathan, että valtakirjalla on mahdollisuus vähentää osallistujamäärää. Hengityssuojaimia on myynnissä aulan R-Kioskissa.

**Kokoukseen osallistujia pyydetään ilmoittautumaan kokousjärjestelyjä varten 18.9.2020 mennessä! [isannointi@holidayclub.fi](mailto:isannointi@holidayclub.fi) tai Holiday Club Isännöinti / yhtiökokous, PL 618, 33101 Tampere tai puh: 03068 70200. Pyydetään ilmoittamaan yhtiön nimi sekä osallistujien nimet!**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksessä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat, sekä päätetään kattokorjauksien kustannuksien kattamiseksi 1,50 €/m<sup>2</sup> vastaavan summan /osake keräämisestä huhtikuussa 2021 (katso talousarvio) ja alla olevassa luettelossa mainitut asiat. Vielä uusimatta olevien rakennusten kattojen korjaukset suoritetaan keväällä 2021.

#### Esityslista

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen osanottajien toteaminen ja valtakirjojen tarkastaminen
3. Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin, kahden pöytäkirjan tarkastajan ja kahden ääntenlaskijan valinta
4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
5. Merkinnät:  
Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemmenranta 12, Tampere, 9.9.-18.9.2020 arkipäivinä, klo 9 – 16 välisenä aikana. Lisäksi osakkeenomistajille on toimitettu kutsun mukana hallituksen toimintakertomus, tuloslaskelma, tase, ja talousarvioesitys.
6. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019
7. Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019
8. Tilikauden 1.1.2019 – 31.12.2019 tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
9. Päätös tilikauden tuloksen käyttämisestä
10. Päätökset vastuuvapauden myöntämisestä yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle
11. Päätös hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
12. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen ja valinta
13. Tilintarkastajien valinta
14. Talousarvion vahvistaminen ja vastikemaksuista vuodelle 2021 päättäminen. Lisäksi vahvistetaan vuoden 2020 tarkennettu talousarvio ja päätetään ylimääräisestä korjausvastikkeesta vuodelle 2021.
15. Kokouksen päättäminen
16. Keskustelu osakkaiden esiin tuomista muista asioista

TERVETULOA KOKOUKSEEN!

HALLITUS

---

#### VALTAKIRJA

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ edustamaan ja käyttämään äänioikeuttani/mme

omistamamme osakkeen/osakkeiden numero/t \_\_\_\_\_ osalta Kiinteistö Oy Hiekkaharju II -nimisen yhtiön yhtiökokouksessa 21.9.2020.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2020

---

**Nimetylle henkilölle** osoitettu valtakirja on oltava mikäli osakkeet ovat yhteisomistuksessa, kaikki osakkaat eivät tule kokoukseen ja osakas haluaa käyttää äänioikeuttaan (koskee myös puolisoita).

## **TOIMINTAKERTOMUS 01.01.-31.12.2019**

### **Yleistä**

Yhtiön toimialana on hallita vuokraoikeuden nojalla Punkaharjun kunnan Kulennoisen kylässä sijaitsevaan Petäjaniemi, 9:27 -nimiseen tilaan kuuluvaa, noin 18.300 m<sup>2</sup> suuruista aluetta sekä omistaa ja hallita tällä alueella olevia lomarakennuksia.

### **Yhtiökokous**

Kiinteistöyhtiön varsinainen yhtiökokous, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat, pidettiin 17.6.2019 Tampereella.

### **Hallitus**

Kiinteistöyhtiön hallitukseen kuuluivat: Riku Rauhala puheenjohtajana, Riku Muurimäki ja Jari Hannula.

### **Toimitusjohtaja/henkilökunta**

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Jari Hannula. Palkattua henkilökuntaa ei yhtiöllä ole ollut.

### **Tilintarkastajat**

Varsinaisena tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Veikko Terho KHT.

### **Maksetut palkkiot**

Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.  
Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

### **Vakuutukset**

Kiinteistöyhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla sekä irtaimistolla on täysarvovakuutus Fenniassa.

### **Ulkopuoliset palvelut**

Kiinteistöyhtiö on ostanut hallinto- ja kirjanpito- ja kirjankäsitteilypalvelut Holiday Club Isännöinniltä  
Kiinteistönhuoltotehtävät, siivoustyöt ja vastaanottopalvelut on ostettu Foreiner Oy:ltä.

### **Talous**

Hoitovastiketta kerättiin yhteensä 239 139,00 € ja kattojen korjausta varten ylimääräistä vastiketta 79 713,00 €.

Vastikkeita/osake perittiin seuraavasti:

	Perusvastike	Kattovastike 1. osa
5A, 5A/2, 5E/1-5F/2, 5H/1-5H/2	261,00 €	87,00 €
5B, 5C, 5D, 5I, 5K	360,00 €	120,00 €
5G ja 5J	400,50 €	133,50 €

Huoneistojen käyttöaste on vuosittain noin 80 %.

### **Saamiset**

Vastikesaamiset tilikauden lopussa olivat 34 099,50 €, joka pääosin johtui siitä, että joulukuun vastikkeiden eräpäivä oli joulukuun loppupuolella. Saatavien perimiseksi ryhdyttiin tarvittavin osin oikeudelliseen perintään. Oikeudellisia perintätoimia jatketaan tarvittaessa. Laskujen muistutus- ja perintäpalvelut ostetaan perintätoimisto Intrum Oy:ltä.

### **Tasetiedot**

Poistoja tilikaudelta kirjattiin 103 346,51 €. Aktivointeja kirjattiin yhteensä 89 500,64 €. Yhtiön taloudellinen tilanne ilmenee tarkemmin oheisista asiakirjoista. Luottotappioita kirjattiin 2 206,20 €, luottotappiopalauteksia saatiin 855,77 €. Luottotappiokirjaus yhteensä 1 350,43 €.

### **Pysyvät vastuut, kiinnitykset ja takaukset**

Kiinnitys maanvuokraoikeuteen, joka on voimassa 31.1.2039 saakka.

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia lainoja, eikä takauksia.

### **Suoritetut kunnostukset**

Tilikaudella suoritettiin huoneistojen vuosikorjauksia ja uusittiin noin puolet yhtiön rakennusten kattopinnoitteista, hankittiin uudet terassikalusteet, kaksi sähköliettä ja lisäksi tehtiin myös joitakin pienempiä korjauksia. Korjaus/hankintakustannukset olivat yhteensä noin 100 000 €. Vakuutuskorvauksia edellisen vuoden vahinkokorjauksista kirjattiin 47 966,07 €.

### **Kuluva tilikausi ja tulevaisuudesta**

Tilikaudella 2020 jatketaan ainoastaan välttämättömiä korjauksia ja hankintoja koronaviruksen aiheuttaman taloustilanteen johdosta. Hallitus esittää, että vuonna 2019 tehty päätös vuonna 2020 kerättävästä kattokorjausvastikkeen toisesta erästä peruttaisiin ja että se kerättäisiin vasta kun loputkin katot korjataan. Akuuteinta korjausta vaatineet katot korjattiin v 2019.

Lähi vuosina tulee varautua vielä kunnostamatta olevien pesuhuoneiden (2 kpl) korjaamiseen. Myös loput porealtaat ovat uusimisen tarpeessa, koska alkuperäisiin altaisiin ei saada enää varaosia. Vielä uusimatta olevien kattopintojen uusiminen tulee tehdä.

### **Tilikauden tulos**

Tilikauden 1.1.-31.12.2019 tulos on 0,00 €. Hallitus esittää että tilikauden tulos siirretään voitto/tappiotilille, eikä osinkoa jaeta.

**Kiinteistö Oy Hiekkaharju II**  
**hallitus**

## Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vastikkeet	318 852,00	239 139,00
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>318 852,00</b>	<b>239 139,00</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-103 346,51	-9 257,09
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-22 985,40	-21 759,15
Käyttö ja huolto	-50 191,21	-47 887,18
Ulkoalueiden huolto	-2 043,34	-3 246,70
Siivous	-52 971,88	-56 698,54
Vesi ja jätevesi	-6 665,78	-8 059,63
Sähkö ja kaasu	-33 550,05	-38 099,47
Jätehuolto	-6 200,43	-6 638,95
Vahinkovakuutukset	-1 886,12	-1 829,91
Vuokrat	-18 217,01	-18 068,06
Kiinteistövero	-4 660,10	-4 626,55
Korjaukset	-10 591,04	-14 002,81
Muut hoitokulut	-4 630,64	-4 877,55
Luottotappiot ja oikaisuerät	-1 350,43	-4 494,22
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-437,94</b>	<b>-406,81</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	437,94	408,76
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00	-1,95
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	2 054 756,41	2 058 694,62
Koneet ja kalusto	165 238,28	171 730,26
Muut aineelliset hyödykkeet	12 752,60	16 168,28
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 232 747,29	2 246 593,16
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>2 232 747,29</b>	<b>2 246 593,16</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	34 099,50	1 181,06
Siirtosaamiset	0,00	47 966,07
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	34 099,50	49 147,13
Saamiset yhteensä	34 099,50	49 147,13
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>123 319,06</b>	<b>89 438,37</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>157 418,56</b>	<b>138 585,50</b>
<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>2 390 165,85</b>	<b>2 385 178,66</b>

## Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a t t a v a a</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	8 580,00	8 580,00
Rakennusrahasto	2 366 753,99	2 366 753,99
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-16 324,81	-16 324,81
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 359 009,18</b>	<b>2 359 009,18</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Lyhytaikainen</b>		
Saadut ennakot	2 618,27	0,00
Ostovelat	4 202,93	958,68
Siirtovelat	24 335,47	25 210,80
Lyhytaikaiset velat yhteensä	31 156,67	26 169,48
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>31 156,67</b>	<b>26 169,48</b>
<b>V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>2 390 165,85</b>	<b>2 385 178,66</b>

## JÄLKILASKELMA 1.1.-31.12.2019

### Hoitorahoitus

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet	239 139,00
Korjaus/ylimääräinen vastike	79 713,00
Korkotuotot	437,94
Luottotappiot ja oikaisuerät	-1 350,43

**Hoitotulot yhteensä 317 939,51**

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut	-214 593,00
Aktivoinnit	-89 500,64

**Hoitomenot yhteensä -304 093,64**

**Tilikauden hoitovastikejäämä 13 845,87**

Edellisten tilikausien hoitojäämä 112 416,02

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä 126 261,89**

**Hoito- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä 126 261,89**

### TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus 157 418,56

Lyhytaikaiset velat -31 156,67

**Taseen rahoitusasema 126 261,89**

**KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN 1.1.-31.12.2019**

	Talousarvio	Toteuma	Ero	Ero
	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2019	€	%
<b>HOITOTULOT</b>				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	239 139,00	239 139,00	0,00	0,00
3009 Ylimääräinen vastike	79 713,00	79 713,00	0,00	0,00
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	437,94	437,94	100,00
<b>TULOT yhteensä</b>	<b>318 852,00</b>	<b>319 289,94</b>	<b>437,94</b>	<b>0,14</b>
<b>HOITOMENOT</b>				
Hallinto				
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-17 925,00	-17 925,00	0,00	0,00
5351 Tilintarkastusveloitukset	-670,00	-992,00	-322,00	48,06
5370 Yhtiökokouskulut	-1 000,00	-1 133,07	-133,07	13,31
5371 Hallituksen kokouskulut	-200,00	0,00	200,00	100,00
5373 Postikulut	-500,00	-802,47	-302,47	60,49
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-550,00	-876,10	-326,10	59,29
5378 Perintäkulut	-1 000,00	-1 176,76	-176,76	17,68
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-400,00	-80,00	320,00	-80,00
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-11 500,00	-11 117,28	382,72	-3,33
5450 Huoltosopimukset	-34 000,00	-32 939,76	1 060,24	-3,12
5464 Pienkalusto	-2 500,00	-561,94	1 938,06	-77,52
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-4 500,00	-3 057,51	1 442,49	-32,06
5480 Takkapuut	-2 000,00	-2 514,72	-514,72	25,74
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	-6 000,00	-2 043,34	3 956,66	-65,94
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-36 000,00	-36 147,70	-147,70	0,41
5633 Suursiivoukset	-11 000,00	-7 492,07	3 507,93	-31,89
5663 Pesula	-12 000,00	-9 332,11	2 667,89	-22,23
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-10 000,00	-6 665,78	3 334,22	-33,34
Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-41 000,00	-33 550,05	7 449,95	-18,17
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-7 000,00	-6 200,43	799,57	-11,42
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-2 500,00	-1 886,12	613,88	-24,56
Vuokrat				
6211 Tonttivuokrat	-18 700,00	-18 217,01	482,99	-2,58
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-5 500,00	-4 660,10	839,90	-15,27
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-100 000,00	-10 028,56	89 971,44	-89,97
6491 Kiinteistön korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-81 676,64	-81 676,64	100,00
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-10 000,00	-562,48	9 437,52	-94,38
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-7 824,00	-7 824,00	100,00
- Saadut korvaukset				
6680 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	0,00	-47 966,07	-47 966,07	100,00
6682 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset aikaisemmilta tilikausilta	0,00	47 966,07	47 966,07	100,00
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-700,00	-436,10	263,90	-37,70
6802 Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-2 300,00	-2 333,76	-33,76	1,47
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-2 200,00	-1 718,61	481,39	-21,88
6820 Osakastoiminnot	0,00	-142,17	-142,17	100,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	-8 000,00	-2 206,20	5 793,80	-72,42
3903 Luottotappioiden palautukset	0,00	855,77	855,77	100,00
<b>MENOT yhteensä</b>	<b>-349 645,00</b>	<b>-305 444,07</b>	<b>44 200,93</b>	<b>-12,64</b>
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	112 416,02	112 416,02	100,00
<b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta</b>	<b>-30 793,00</b>	<b>126 261,89</b>	<b>157 054,89</b>	<b>510,03</b>



**KIINTEISTÖ OY HIEKKAHARJU II**
**TALOUSARVIO 1.1.2021. - 31.12.2021**
**Ja tarkennettu TALOUSARVIO 1.1.2020. - 31.12.2020**

	Talousarvio 1.1.-31.12.2021	Talousarvio 1.1.-31.12.2020	Talousarvio 1.1.-31.12.2019	Toteutunut 1.1.-31.12.2019
<b>VASTIKKEET</b>				
Perusvastikkeet	239 139,00	239 139,00	239 139,00	239 139,00
Kattokorjausvastike	79 713,00		79 713,00	79 713,00
Viikko 53 vastike		4 689,00		
<b>Tuotot yhteensä, €</b>	<b>318 852,00</b>	<b>243 828,00</b>	<b>318 852,00</b>	<b>318 852,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
<b>Hallinto</b>	<b>24 000,00</b>	<b>24 000,00</b>	<b>22 245,00</b>	<b>22 985,40</b>
Yhtiökokouskulut	1 100,00	1 100,00	1 000,00	1 133,07
Hallituksen kulut	200,00	200,00	200,00	0,00
Isännöinti	19 500,00	19 500,00	17 925,00	17 925,00
Tilintarkastus	700,00	700,00	670,00	992,00
Perintäkulut	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 176,76
Posti- ja kopiokulut	500,00	500,00	500,00	802,47
Pankkikulut	600,00	600,00	550,00	876,10
Muut hallintokulut	400,00	400,00	400,00	80,00
<b>Käyttö ja huolto</b>	<b>54 700,00</b>	<b>54 700,00</b>	<b>54 500,00</b>	<b>50 191,21</b>
Kuluvat käyttötarvikkeet	4 500,00	4 500,00	4 500,00	3 057,51
Takkapuut	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 514,72
Pienkalusto	2 500,00	2 500,00	2 500,00	561,94
Huoltosopimukset	34 000,00	34 000,00	34 000,00	32 939,76
Vastaanottopalvelut	11 700,00	11 700,00	11 500,00	11 117,28
Ulkoalueiden huolto	6 000,00	6 000,00	6 000,00	2 043,34
Siivous	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 147,70
Suursiivous	11 000,00	11 000,00	11 000,00	7 492,07
Pesula	12 000,00	12 000,00	12 000,00	9 332,11
Vesi ja jätevesi	10 000,00	10 000,00	10 000,00	6 665,78
Sähkö	42 000,00	42 000,00	41 000,00	33 550,05
Jätehuolto	7 200,00	7 200,00	7 000,00	6 200,43
Vahinkovakuutukset	2 500,00	2 500,00	2 500,00	1 886,12
Vuokrat	18 700,00	18 700,00	18 700,00	18 217,01
Kiinteistövero	5 500,00	5 500,00	5 500,00	4 660,10
Korjaukset/korjausvaraus	80 000,00	30 000,00	100 000,00	91 705,20
Kalustojen korjaukset/uusiminen	20 000,00	10 000,00	10 000,00	8 386,48
Tiedottaminen	2 300,00	2 300,00	2 300,00	2 333,76
Latumaksut	2 200,00	2 200,00	2 200,00	1 860,78
Luottotappiot	8 000,00	8 000,00	8 000,00	2 206,20
Luottotappioiden palautukset				-855,77
Muut kulut	700,00	700,00	700,00	436,10
<b>Hoitokulut yhteensä, €</b>	<b>342 800,00</b>	<b>282 800,00</b>	<b>349 645,00</b>	<b>305 444,07</b>
Korkotuotot				437,94
Poistot				103 346,51
Aktivoinnit				89 500,64
Voitto/tappio	-23 948,00	-38 972,00	-30 793,00	0,00
Tilikausien alijäämä katetaan aikaisempien vuosien ylijäämällä				
		Vuonna 2021	Vuonna 2020	V 2019 ja 2021
<b>Hoitovastike vuosina 2017-2021</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Hoitovastike/vko</b>	<b>Hoitovastike/vko</b>	<b>Kattovastike/vko</b>
<b>5A, 5A/2, 5E/1-5F/2,5H/1-5H/2 (8kpl)</b>	<b>58,00</b>	261,00	261,00	87,00
<b>5B, 5C, 5D, 5I, 5K (5 kpl)</b>	<b>80,00</b>	360,00	360,00	120,00
<b>5G ja 5J ( 2 kpl)</b>	<b>89,00</b>	400,50	400,50	133,50
Vastikeperusteinen m <sup>2</sup> yhteensä	1 042,00			
Hoitovastike / m <sup>2</sup>		4,50 €	4,50 €	1,50 €

Vuonna 2020 on myös viikko 53, johon viikko 52 omistajalla on käyttöoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus!