



Kouvola
Asunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2022

Sisällys

Toimintakertomus.....	1
Talousarviovertailu.....	5
Tuloslaskelma.....	6
Tase.....	7
Rahoituslaskelma.....	9
Liitetiedot.....	10
Luettelo kirjanpitoKirjoista ja aineistoista.....	16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Tilintarkastajien merkinnät.....	17

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi Yhtiön tilikausi oli 1.1. - 31.12.2022.

Yhtiökokoukset Yhtiökokouksia pidettiin kolme (3) tilikauden aikana.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2022, jossa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat.

HALLINTO

Hallitus	1.1.2022 – 9.3.2022	10.3.2022 – 31.12.2022
	Palmros Juhani, puheenjohtaja Taiveaho Satu, varapuheenjohtaja Hasu Eero (asukasjäsen) Hyvönen Tuovi (asukasjäsen) Hyytiäinen Sari Lampiranta Toni Nyberg Timo Peltola Pulla Pyötsiä Johanna Rouvari Sinikka Seppälä Kirsi	Palmros Juhani, puheenjohtaja Nyberg Timo, varapuheenjohtaja Hasu Eero (asukasjäsen) Hyvönen Tuovi (asukasjäsen) Hyytiäinen Sari Lampiranta Toni Mäkynen Jaro Peltola Pulla Pyötsiä Johanna Rouvari Sinikka Seppälä Kirsi Tylli Hannu 8.8.2022 alkaen

Varajäseniä ei valittu. Varajäsenien valinta on poistettu yhtiöjärjestyksestä 9.11.2021.

Hallitus kokoontui yhteensä 11 kertaa tilikauden aikana.

Tilintarkastajat BDO Auditor Oy, päävastuullinen tilintarkastaja Ulla-Maija Tuomela.

Henkilöstö Yhtiöllä oli 31.12.2022 työsuhteessa 21 henkilöä (21).

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat 1.168.315,24 (1.069.117,27) euroa.

TALOUS Yhtiön liikevaihto oli 23.320.940,56 euroa (23.254.828,27) ja taseen loppusumma on 110.923.575,16 euroa (109.454.216,64).

Yhtiön maksuvalmius vaati ajoitain tililimiitin käyttöä.

Tunnusluvut	2022	2021
Liikevaihto milj. €	23,3	23,3
Liikevoitto milj. €	-2,1	0,8
Liikevoitto- % liikevaihdosta	-9,0	3,6
Oman pääoman tuottoaste	-14,0	-0,7
Qvick Ratio, Arava	0,3	1,1
Omavaraisuusaste, %	19,4	21,9
Vuokraelka -%	1,9	1,9
Käyttöaste- %	91,7	90,7

Vuokraustoiminta	<p>Asukasvalintoja tehtiin tilikauden aikana vuokra-asuntoihin 724 (703) ja opiskelija-asuntoihin 203 (141).</p> <p>Saamiset kiinteistön tuotoista olivat 436.745,02 euroa (440.254,55), joka on 1,9 % vuosittaisesta liikevaihdosta. Saamiset muodostuvat tilikausilta 2020 - 2022.</p> <p>Luottotappioiksi kirjattiin pääosin vuoden 2019 saatavat ja epävarmat saatavat yhteensä 47.061,22 euroa (36.343,23). Jälkiperintätuottoja kertyi 8.092,05 euroa (13.306,17).</p> <p>Tyhjänä olon takia asuinhuoneistovuokria jäi saamatta noin 2.080.820 euroa (2.333.395).</p>
Isännöinti	<p>Yhtiö hoitaa osaa Kouvolan kaupungin asuntojen vuokravalvonnasta.</p>
Vieras pääoma	<p>Lainoja lyhennettiin velkakirjaehtojen mukaisesti 4.877.816,24 euroa (4.832.570,04). Lisäksi Kiinteistö Oy Pihlajakaran osakaslaina alaskirjattiin (11.571,32 euroa). Uusia lainoja nostettiin 6.622.800 euroa (97.500). Lainapääoma 31.12.2022 oli 81.349.826,38 euroa (79.616.413,94). Lainojen korkokulut olivat 959.198,04 euroa (875.823,39).</p>
Talousarvion toteutuminen	<p>Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.</p> <p>Henkilöstökulut ylittyivät 16.222 euroa. Kiinteistön hoitokulut yhteensä ylittyivät noin 3.147.289 eurolla. Suurimmat prosentuaaliset talousarvion ylitykset tapahtuivat hallintokuluissa (ylitys 105.985 €, tot. 122%), siivouskuluissa (ylitys 24.316 €, tot. 116 %), lämmityskuluissa (ylitys 1.533.065 €, tot. 148 %), sähkökuluissa (ylitys 272.730 €, tot. 148 %) ja korjauskuluissa (saadut korvaukset huomioiden, ylitys 1.114.459 €, tot. 132 %).</p> <p>Asuintalovarauksia purettiin 2.572.507 euroa.</p>
Energia-asiat	<p>Yhtiön toimintaan vaikuttavat suurimmat vaikutukset Ukrainan sodan alettua on kohdistunut energianhinnan nousuun vuoden 2022 osalta. Kaukolämmön osalta yhtiön energiakulut nousivat vuoden 2022 aikana noin 30 %. Muutokset tulivat suurelta osin kahden viikon ilmoitusajalla tammikuussa 2022. Yhtiön kohteista noin neljäsosa on maakaasulämmitteisiä ja näissä kohteissa energian hinta on ollut parhaimmillaan lähes kymmenkertainen verrattuna aikaisempiin vuosiin. Näiden energianhintamuutosten osalta korotuksia ei onnistuttu viemään vuokriin, koska etukäteistietoa näin merkittävistä korotuksista ei ollut saatavissa vuotta 2022 budjetoitaessa ja vuokria määriteltäessä.</p>

Energiansäästötoimenpiteillä ja kiinteällä maakaasunhankintasopimuksella saavutettiin laskennallisesti säästöä energiakustannuksista.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistö- ja omaisuusvakuutukset sekä oikeusturva- ja toiminnanvastuuvakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä. Henkilöstön eläkevakuutus on Kuntien eläkevakuutuksesta ja muut työnantajan lakisääteiset sosiaalivakuutukset If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä. Johdon vastuuvakuutus uudistettiin myös vuodelle 2023.

Yhtiöllä on vakuutusmeklariliike Howden Finland Oy:n kanssa sopimus vakuutusten hoidosta.

Yhtiön vakuutukset, eläkevakuutus poislukien, kilpailutettiin tilikauden aikana. Tarjousten jättöpäivään mennessä ei saatu yhtään tarjousta, mutta If Vahinkovakuutusyhtiö Oy ilmoitti, että vakuutukset ovat voimassa heidän kanssaan toistaiseksi eikä maksuihin tule korotusta vuodelle 2023.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on 21 henkilöä. Työterveyspalveluissa yhteistyökumppani on Mehiläinen Oy.

Sairaslomapäivien määrä oli vakinaisen henkilöstön osalta keskimäärin 5 päivää / henkilö.

Ympäristö

Kiinteistöjen jätehuollossa noudatetaan jätteen lajittelua koskevaa säännöstöä ja ohjeistusta. Asukkaita on ohjeistettu jätelajitteluasioissa tiedotteiden avulla. Kiinteistöjen jättepisteiden hoidossa tehdään yhteistyötä myös paikallisten järjestöjen kanssa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Suurimmat tapahtumat tilikaudella ovat aiheutuneet maailman poliittiset tilanteet. Nopea energianhinnan nousu ja siitä seurannut nopea ylläpitokustannusten sekä rakentamisen kustannusten nousu aiheutti yhtiölle paineita kustannustenhallinnan osalta.

Ukrainasta tulleille pakolaisille vuokrattiin asuntoja Suomen Punaisen Ristin perustettua vastaanotokeskuksen Kouvolaan. Huoneistoja vuokrattiin eripuolelta Kouvolaan keskittyen kuitenkin Lehtomäkeen ja Voikkaalle.

Tilikauden aikana toteutettiin suunnitelmien mukaisesti Viialankatu 5:den peruskorjaushanke ja aloitettiin Halkotorinkuja 4:n kerrostalohankkeen kilpailutus. Kiinteistöjen peruskorjausta on tarkoitus jatkaa seuraavalla tilikaudella.

Arvio Kouvolan Asunnot Oy:n todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lähivuosien näkymät yhtiön toiminnalle ja kehittymiselle ovat haastavat. Nopea korkotason nousu tulee vaikuttamaan tuleviin rahoitettaviin peruskorjauksien ja uudishankkeiden kannattavuuteen. Huoneistojen taloudellinen käyttöaste on kuluneen vuoden aikana noussut hieman aikaisemmasta vuodesta.

Tilikauden päättymisen ajankohtana ei tiedossa ole muutoksia, jotka aiheuttaisivat merkittäviä poikkeamia yhtiön toimintaan tai vakavaraisuuteen.

Vastuullisuus, sisältäen ympäristö- sekä taloudellisen ja sosiaalisen vastuun on mukana yhtiön toiminnassa vastuullisuusohjelman muodossa.

Konsernisuhteet

Yhtiön osakepääomaa on 16.645.181,28 euroa. Kaikki yhtiön 9.907.846 osaketta ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Yhtiöllä on Asunto Oy Elopuisto –niminen tytäryhtiö Kouvola. Omistusosuus on 84,1 %.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Suurimpia epävarmuustekijöitä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset, alueellinen väestökehitys ja pidempiaikainen korkojen kehittyminen.

Rakentamisen kustannusten ja korkotasojen noustessa yhtäaikaaisesti asettaa tämä riskejä suunniteltujen hankkeiden aloittamiseksi aikataulun mukaisesti. Hankkeita kuitenkin tulisi saada käynnistettyä korkeammasta korkotasosta huolimatta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Kiinteistökanta vaatii useammassa kohteessa peruskorjauksien mm. putkiremonttien aloittamista. Kulunut talvi on jo aiheuttanut joihinkin kohteisiin vahinkoja mm. vesikattojen vuotojen osalta.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen edellyttää jatkuvaa seuranta reagoimista muutoksiin. Tähän työkaluna toimii kiinteistöille laadittu salkutus, jota tarkastellaan vuosittain.

Tilikauden tulos

Yhtiön tulos osoittaa 15.731,69 euron suuruista voittoa, joka päätettiin esittää siirrettäväksi voitto/tappio -tilille. Osinkoa ei jaeta.

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Hallitus

TALOUSARVIOVERTAILU

	Tot. 2022	Budjetti	Ero €	Tot %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	23 700 879,92	23 211 247	-489 633	102,1
Käyttökorvaukset	211 780,03	184 905	-26 875	114,5
./ ALV kiinteistön tuotoista	-591 719,39	0	591 719	
Liikevaihto yhteensä	23 320 940,56	23 396 152	75 211	99,7
Muut kiinteistön tuotot	24 213,32	15 000	-9 213	161,4
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 168 315,24	1 096 225	-72 090	106,6
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	205 554,87	182 565	-22 990	112,6
Muut henkilösivukulut	25 487,17	104 345	78 858	24,4
Henkilöstökulut yhteensä	1 399 357,28	1 383 135	-16 222	101,2
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	4 916 146,85	4 881 614	-34 533	100,7
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	585 984,96	480 000	-105 985	122,1
Käyttö ja huolto	3 180 090,00	3 022 800	-157 290	105,2
Ulkoalueiden huolto	16 326,01	103 000	86 674	15,9
Siivous	173 815,89	149 500	-24 316	116,3
Lämmitys	4 713 065,31	3 180 000	-1 533 065	148,2
Vesi ja jätevesi	1 281 012,65	1 295 600	14 587	98,9
Sähkö ja kaasu	845 029,54	572 300	-272 730	147,7
Jätehuolto	554 915,73	561 850	6 934	98,8
Vahinkovakuutukset	415 512,92	380 000	-35 513	109,3
Vuokrat	1 514 886,75	1 486 900	-27 987	101,9
Kiinteistövero	1 030 302,07	1 002 000	-28 302	102,8
Korjaukset	4 968 321,08	3 500 000	-1 468 321	142,0
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-353 861,56	0	353 862	
Muut hoitokulut	288 718,24	295 647	6 929	97,7
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-229 142,27	-193 000	36 142	118,7
Oman käytön alv	102 614,61	103 706	1 091	98,9
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	19 087 591,93	15 940 303	-3 147 289	119,7
Luottotappiot ja oikaisuerät	-38 354,17	-41 000	-2 646	93,5
LIKEVOITTO / -TAPPIO	-2 096 296,35	1 165 100	3 261 396	-179,9
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	28 325,00	0	-28 325	
Muut korko- ja rahoitustuotot	30 510,22	22 700	-7 810	134,4
Korko- ja muut rahoituskulut	1 154 084,00	1 187 800	33 716	97,2
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-1 095 248,78	-1 165 100	-69 851	94,0
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP.SIIR.	-3 191 545,13	0	3 191 545	
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	634 770,10	0	-634 770	
Veroper. varausten muutos	2 572 506,72	0	-2 572 507	
Tilinpäätössiirrot yhteensä	3 207 276,82	0	-3 207 277	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	15 731,69	0	-15 732	

TULOSLASKELMA

	2022/1 - 2022/12	2021/1 - 2021/12
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	23 700 879,92	23 629 192,20
Käyttökorvaukset	211 780,03	181 118,98
./ ALV kiinteistön tuotoista	-591 719,39	-555 482,91
Liikevaihto yhteensä	23 320 940,56	23 254 828,27
Muut kiinteistön tuotot	24 213,32	21 802,01
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 168 315,24	1 069 117,27
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	205 554,87	191 013,29
Muut henkilösivukulut	25 487,17	26 404,86
Henkilöstökulut yhteensä	1 399 357,28	1 286 535,42
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 916 146,85	4 264 069,13
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 916 146,85	4 264 069,13
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	585 984,96	599 915,73
Käyttö ja huolto	3 180 090,00	2 936 012,89
Ulkoalueiden huolto	16 326,01	34 512,76
Siivous	173 815,89	146 679,21
Lämmitys	4 713 065,31	3 635 780,13
Vesi ja jätevesi	1 281 012,65	1 322 868,30
Sähkö ja kaasut	845 029,54	575 957,78
Jätehuolto	554 915,73	532 604,46
Vahinkovakuutukset	415 512,92	373 370,36
Vuokrat	1 514 886,75	1 442 774,62
Kiinteistövero	1 030 302,07	1 006 737,56
Korjaukset	4 968 321,08	4 167 398,82
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-353 861,56	-119 551,09
Muut hoitokulut	288 718,24	317 037,90
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-229 142,27	-202 671,48
Oman käytön alv	102 614,61	85 493,95
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	19 087 591,93	16 854 921,90
Luottotappiot ja oikaisuerät	-38 354,17	-22 626,83
L I I K E V O I T T O / -TAPPIO	-2 096 296,35	848 477,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	28 325,00	14 300,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	30 510,22	24 579,55
Korko- ja muut rahoituskulut	1 154 084,00	1 044 212,44
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-1 095 248,78	-1 005 332,89
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINP.SIIRR./VEROJA	-3 191 545,13	-156 855,89
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	634 770,10	250 762,26
Veroper. varausten muutos	2 572 506,72	-181 600,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	3 207 276,82	69 162,26
Muut välittömät verot	0,00	356,24
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	15 731,69	-88 049,87

T A S E

	31.12.2022	31.12.2021
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	3 505 480,75	3 505 480,75
Liittymismaksut	1 844 354,51	1 858 195,44
Omistuskiinteistöt	86 541 083,68	90 721 434,54
Koneet ja kalusto	116 128,44	81 727,80
Muut aineelliset hyödykkeet	58 258,15	61 681,68
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	8 030 116,32	518 343,02
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	100 095 421,85	96 746 863,23
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yr.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 170 409,14	3 161 787,26
Muut osakkeet ja osuudet	5 204 893,95	5 210 281,00
Muut saamiset	85 926,92	77 845,92
Sijoitukset yhteensä	8 605 631,94	8 594 316,11
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	108 701 053,79	105 341 179,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset	23 450,00	23 450,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	23 450,00	23 450,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	436 745,02	440 254,55
Saamiset saman konsernin yr.	46 628,33	1 478 438,83
Siirtosaamiset	188 915,39	48 529,07
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	672 288,74	1 967 222,45
Rahat ja pankkisaamiset	1 526 782,63	2 122 364,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 222 521,37	4 113 037,30
VASTAAVAA YHTEENSÄ	110 923 575,16	109 454 216,64

T A S E

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen muk.rahastot		
Muut rahastot		
Edellisten tilik. voitto/tappio	-847 740,94	-759 691,07
Tilikauden voitto/tappio	15 731,69	-88 049,87
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 813 172,03	15 797 440,34
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	2 778 421,92	3 413 192,02
Asuintalovaraukset	4 280 727,69	6 853 234,41
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	7 059 149,61	10 266 426,43
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	72 518 501,40	73 231 845,64
Saadut ennakot	0,00	6 946,00
Velat omistusyhteisyrityksille	1 423 192,98	1 502 957,30
Pitkäaikainen vieras pääoma	73 941 694,38	74 741 748,94
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 339 939,00	4 817 207,00
Saadut ennakot	195 966,82	189 488,99
Ostovelat	984 792,22	1 158 488,96
Velat saman konsernin yr.	3 828 598,78	899 501,96
Muut velat	1 256 043,67	1 203 417,11
Siirtovelat	504 218,65	380 496,91
Lyhytaikainen vieras pääoma	14 109 559,14	8 648 600,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	88 051 253,52	83 390 349,87
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	110 923 575,16	109 454 216,64

RAHOITUSLASKELMA

2022

2021

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Voitto/tappio ennen tilinp. siirtoja ja veroja

-3 191 545,13

-156 855,89

Oikaisut:

Suunnitelman mukaiset poistot

4 916 146,85

4 264 069,13

Rahoitustuotot ja -kulut

1 095 248,78

1 005 332,89

Muut oikaisut

-11 571,32

0,00

Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta

2 808 279,18

5 112 546,13

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lisäys(-)/vähenn.(+)

1 294 933,71

1 266 232,14

Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis.(+)/väh.(-)

2 823 274,85

470 955,04

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja korkoja

6 926 487,74

6 849 733,31

Maksetut korot ja muut liiketoim. rahoituskulut

-1 042 921,64

-1 053 512,31

Saadut korot liiketoiminnasta

58 835,22

38 879,55

Rahavirta ennen satunnaisia eriä

5 942 401,32

5 835 100,55

A. Liiketoiminnan rahavirta**5 942 401,32****5 835 100,55****INVESTOINTIEN RAHAVIRTA**

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin

-8 319 623,30

-765 853,90

+ Saadut avustukset inv.

36 656,00

0,00

B. Investointien rahavirta**-8 282 967,30****-765 853,90****RAHOITUKSEN RAHAVIRTA**

Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset

-4 877 816,24

-4 832 570,04

Pitkäaikaisten lainojen nostot

6 622 800,00

109 071,32

C. Rahoituksen rahavirta**1 744 983,76****-4 723 498,72****Kassavarojen muutos (A+B+C)****-595 582,22****345 747,93**

Rahat ja pankkisaamiset 1.1.

2 122 364,85

1 776 616,92

Rahat ja pankkisaamiset 31.12.

1 526 782,63

2 122 364,85

Kassavarojen muutos

-595 582,22**345 747,93**

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi. Rahoitusomaisuus ja saamiset on arvostettu nimellisarvoon.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvien vastaavien hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tuloslaskelmassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin poistoin. Poistosuunnitelma on vahvistettu 1.1.2010. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Aineelliset hyödykkeet

Asuinrakennukset	50 v	tasapoisto
Rakennelmat	5 v	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja laitteet	25 %	menojäännöspoisto
Väestösuojat	10 v	tasapoisto
Koneet ja kalusto, toimistokalusto	25 %	menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 v	tasapoisto

Perusparannushankkeille määritellään oma poistosuunnitelma, pienemmät lisäykset suhteutetaan alkuperäisen hankkeen poistoaikaan. Pienhankinnat ja hyödykkeet, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, kirjataan vuosikuluksi.

Tuotot, jotka on saatu osuuksista muissa yrityksissä	2022	2021
Osinkotuotto	28 325,00	14 300,00

Rahoitustuottojen ja kulujen erittely

Korkotuotot	20 376,51	14 815,36
Perintätuotot	10 133,71	9 764,19
Rahoitustuotot	30 510,22	24 579,55
Korkokulut	963 695,14	876 149,57
Muut rahoituskulut	28 845,69	15 700,88
Pääomavastikkeet	161 543,17	152 361,99
Rahoituskulut	1 154 084,00	1 044 212,44

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
AKTIVOIDUT KORKOMENOT		
Rakennus, Kuntalantie 2-4, (26.356,57 e/v. 2012)		
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	14 760,00	15 815,00
KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1.	3 505 480,75	3 459 433,66
+ Lisäykset	0,00	46 047,09
Maa-alueet 31.12.	3 505 480,75	3 505 480,75
Liittymismaksut 1.1.	1 858 195,44	1 849 298,30
+ Lisäykset	7 922,98	8 897,14
- Vähennykset	-21 763,91	0,00
Liittymismaksut 31.12.	1 844 354,51	1 858 195,44
Rakennukset 1.1.	90 721 434,54	94 458 204,80
+ Lisäykset	681 762,89	486 703,53
- Vähennys	0,00	0,00
- Poisto	-4 862 113,75	-4 223 473,79
Rakennukset 31.12.	86 541 083,68	90 721 434,54
Koneet ja kalusto 1.1.	81 727,80	66 935,55
+ Lisäykset	73 110,22	40 357,25
- Poisto	-38 709,58	-25 565,00
Koneet ja kalusto 31.12.	116 128,44	81 727,80
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	61 681,68	76 712,02
+ Lisäykset	11 899,99	0,00
- Poisto	-15 323,52	-15 030,34
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	58 258,15	61 681,68
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 1.1.	518 343,02	96 443,09
+ Lisäykset, keskeneräiset	8 545 470,04	684 250,51
- Vähenn./siirto	-1 033 696,74	-262 350,58
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 31.12.	8 030 116,32	518 343,02
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	100 095 421,85	96 746 863,23
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yr. 1.1.	144 401,93	244 771,76
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Siirto (sulautuminen)	0,00	-100 369,83
Osuudet saman konsernin yr. 31.12.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteisyriyksissä 1.1.	3 161 787,26	3 278 598,97
+ Lisäykset	8621,88	3 613,55
- Vähennykset/Siirto	0	-120 425,26
Osuudet omistusyht.yr. 31.12.	3 170 409,14	3 161 787,26

Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	5 210 281,00	5 116 130,78
+ Lisäykset/Siirto	46 457,21	94 150,22
- Vähennykset	-51 844,26	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	5 204 893,95	5 210 281,00
Muut saamiset 1.1.	77 845,92	76 904,07
+ Lisäykset	8 081,00	941,85
Muut saamiset 31.12.	85 926,92	77 845,92
Sijoitukset yhteensä	8 605 631,94	8 594 316,11

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Lyhytaikaiset saamiset

Konsermitilisaamiset	0,00	1 449 863,53
Myyntisaamiset	46 628,33	28 575,30
Muut siirtosaamiset Konserni	0,00	13 299,23
Yhteensä	46 628,33	1 491 738,06

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma 1.1.	16 645 181,28	16 645 181,28
Osakepääoma 31.12.	16 645 181,28	16 645 181,28
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-847 740,94	-759 691,07
Tilikauden voitto/tappio	15 731,69	-88 049,87
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 813 172,03	15 797 440,34

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Kertynyt poistoero	2 778 421,92	3 413 192,02
Asuinalovaraus 1.1.	6 853 234,41	6 528 124,84
Lisäys (sulautuminen 1.8.21)	0,00	143 509,57
Tilikautena purettu	-2 572 506,72	-488 000,00
Tilikautena muodostettu	0,00	669 600,00
	4 280 727,69	6 853 234,41
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	7 059 149,61	10 266 426,43

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma

	51 568 940,00	51 190 422,00
--	---------------	---------------

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Siirtyvät korot	242 789,73	131 627,37
Lomapalkkavelka	261 155,00	247 605,00
Muut siirtovelat	273,92	1 264,54
Siirtovelat yhteensä	504 218,65	380 496,91

Velat saman konsernin yrityksille

Pitkäaikaiset velat		
Konsernilainat	1 423 192,98	1 502 957,30
Lyhytaikaiset		
Konsernilainojen lyhytaikainen osuus	68 193,00	64 404,00
Ostovelat	853 872,63	835 097,96
Konsernitilivelka	2 906 533,25	0,00
Velat saman konsernin yrityksille	5 251 791,86	2 402 459,26

VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2022	2021
Omat velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainojen saldo 31.12.	843 686,11	770 798,88
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	3 799 387,00	3 676 587,00
Kouvolan kaup. takausten vastavakuudeksi annetut kiinnitykset	18 156 876,13	12 054 816,13
Kiinnitykset yhteensä	21 956 263,13	15 731 403,13
Omat velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Kouvolan kaupungin takaamien lainojen vastavakuudeksi annetut osakkeet	3 878 956,04	3 878 956,04
Pantatut osakkeet yhteensä	3 878 956,04	3 878 956,04
Kouvolan kaupungilta saadut takaukset		
Kaupungin takaamien lainojen saldo 31.12.	79 014 754,29	77 959 052,64
Takausmäärä	134 009 880,19	128 041 880,19
Yhtiön hallussa olevat vapaat panttikirjat	92 529 939,62	99 324 935,63

MUUT TALOUDELLISET VASTUUT JOITA EI OLE MERKITYT TASEESEEN

Leasing-vastuut

Danske Finance Oy sop.nro 1232117 (14.08.24 asti) Toshiba 351 vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	2 220,84 1 110,42	2 220,84 3 331,26
sop.nro 1355952001 (14.11.25 asti) Toshiba E-s vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	1 305,44 2 284,52	1 305,44 3 589,96
Grenkeleasing sop. 9.11.2020 (31.12.2023 asti) WorkRelax Pro Deluxe 3D vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	1 621,92 0,00	1 621,92 1 621,92
Tukirahoitus Oy sop.nro 322475-487019 (31.1.2022 asti) kahviautomaatti vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	0,00 0,00	1 249,92 0,00
Työsuohdepyörät (sop. 31.01.2027 asti) sop.nro 357674-773638, 359881-778426, 364732-785122, 364734-785123, 364748-790246 vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta myöhemmin maksettavat	5 800,32 10 618,15	0,00 0,00
LänsiAuto Leasing Oy sop.nro 1502605 (10.11.2022 asti) VW Caddy Maxi huoltoleasing vuokravastuu alkaneelta kaudelta myöhemmin maksettavat	0,00 0,00	4 400,00 0,00
Alle vuoden sisällä erääntyvät Myöhemmin maksettavat Leasingvastuut yhteensä	10 948,52 14 013,09 24 961,61	4 834,28 6 921,22 11 755,50
Vuokravastuut		
Tontinvuokravastuut alle vuoden erääntyvät 1-5 vuoden sisällä erääntyvät myöhemmin erääntyvät	238 233,33 1 173 062,10 3 938 484,65	233 714,83 1 168 574,15 4 068 318,19
Toimitilavastuut, Kauppamiehenkatu 4, alle vuoden 1-5 v sisällä erääntyvä (30.11.2026 asti) myöhemmin erääntyvä	129 219,72 440 568,65 0,00	115 889,16 569 788,37 0,00
Vuokravastuut yhteensä	5 552 115,40	5 806 680,71

Kiinteistöinvestoinnit	2022	2021
Yhtiö on velvollinen tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.		
Salmentöyryntie 8, valm. 2013		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	530 925,38	530 925,38
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	53 092,54	53 092,54
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	0	1
Palautuksen alainen määrä 31.12.	0,00	53 092,54
Kotiharjuntie 10, valm. 2014		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	1 126 035,00	1 126 035,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	112 603,50	112 603,50
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2
Palautuksen alainen määrä 31.12.	112 603,50	225 207,00
Elopolku 2, valm. 2015		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	267 000,00	267 000,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	26 700,00	26 700,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	2	3
Palautuksen alainen määrä 31.12.	53 400,00	80 100,00
Yhdystie 1, valm. 2017		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	1 336 520,00	1 336 520,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	133 652,00	133 652,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	4	5
Palautuksen alainen määrä 31.12.	534 608,00	668 260,00
Jaakkolanmäki 1, valm. 2018		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	26 070,00	26 070,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	2 607,00	2 607,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6
Palautuksen alainen määrä 31.12.	13 035,00	15 642,00
Tarkistusvastuu yhteensä 31.12.2022	713 646,50	1 042 301,54

LIITETIEDOT TILINTARKASTAJIEN PALKKIOISTA

Tilintarkastus	4 113,08	9 265,90
----------------	----------	----------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön palveluksessa 31.12.2022 oli 21 henkilöä, joista kaikki ovat vakituisessa työsuhteessa. Henkilöstön keski-ikä on 49,1 vuotta

Johdon palkat ja palkkiot	2022	2021
Toimitusjohtaja ja hallitus	146 736,70	128 622,00
Henkilöstön jako ryhmittäin		
Toimitusjohtaja	1	1
Rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut	7	7
Vuokraus- ja asiakaspalvelut	7	7
Talous- ja hallintopalvelut	6	6
Yhteensä 31.12.2022	21	21

LIITETIEDOT OMISTUKSISTA MUISSA YRITYKSISSÄ

Tytäryhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus -%	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Elopuisto	Kouvola	84,10	135 954,43	1,58

Asunto Oy Elopuiston tilinpäätös on jätetty yhdistelemättä vähäisen merkityksen vuoksi. Tämä ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (KPL 6 luku 3 §).

Osakkuusyhtiöt		Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Aron-Kara I	Kouvola	48,48	1 271 152,73	-13 108,45
Asunto Oy Enärivi	Kouvola	40,77	457 024,89	-6 814,63
Asunto Oy Huusarinmäki	Kouvola	30,39	348 883,90	-19 728,47
Asunto Oy Kaipiaistensato	Kouvola	40,72	438 049,79	14 871,10
Asunto Oy Kasakkakara	Kouvola	23,10	1 041 784,30	189,06
Asunto Oy Kataja-Haikula	Kouvola	34,08	711 240,86	-14 733,76
Asunto Oy Kimmelmanni	Kouvola	45,38	496 848,83	-504,87
Asunto Oy Kirkkovoorentie 2	Kouvola	48,51	246 054,30	49,04
Asunto Oy Kouvolan Jaalanharju	Kouvola	39,02	40 537,42	-41,38
Asunto Oy Kuusaankosken Hiidentie 8-10	Kouvola	27,06	562 515,41	-1 403,75
Asunto Oy Kuusaankosken Rantapuisto	Kouvola	25,00	1 065 455,93	-7 599,63
Asunto Oy Naakanhovi	Kouvola	21,40	980 539,81	-845,91
Asunto Oy Puutarhurinjousi	Kouvola	29,28	941 829,21	5 503,61
Asunto Oy Rivikolkka	Kouvola	21,95	206 291,15	1 374,34
Asunto Oy Silmuntie	Kouvola	27,85	341 605,16	45,67
Asunto Oy Suolasenkoski	Kouvola	23,72	985 013,53	413,41
Asunto Oy Ummeljoen rivitalo	Kouvola	27,86	85 304,60	43,70
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio	Kouvola	31,00	20 911,33	12,65

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Kouvolan Asunnot Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Yhtiön pääkirjanpito on tehty Visma Software Oy:n L7 taloushallinta -ohjelmistossa. Vuokra- ja vakuushallintaa ylläpidetään Visma Tampuuri sovelluspalvelussa, josta muodostetaan kuukausittaiset tositeaineistot Visman kirjanpitoon.

Kirjanpidot ja aineistot

Tilinpäätös, sidottuna	
Pää- ja päiväkirja	sähköinen tallenne tietokantaan ja muistitikku
Pysyvien vastaavien osakirjanpito	sähköinen tallenne tietokantaan
Vuokrankantokirja	sähköinen tallenne tietokantaan
Tase-erittely, pääkirjakohtainen tulos ja tase	paperituloste ja tallenne
Palkkakortit	paperituloste

Tositelajit

Visma Software Oy, L7 sovelluspalvelu	
211 Ostolaskut	122 188
231 Ostoreskontran manuaalimaksut	000 079
232 Ostoreskontran maksut	000 237
241 Tilisiirrot	000 327
244 Lainojen manuaalimaksut	000 131
360 Lainojen nostot	000 003
310 Palkat	000 012
410 Käyttöomaisuustapahtumat	000 001
460 Kirjanpitoon käsinkirjatut	
Muistiotositeet	100 315
Tilinpäätöstitteet	200 040
Tampuurin siirrot	500 012
Vyörytystositteet	600 009
470 Jaksotukset	000 012
Liitetietositteet	12

Kirjanpitoaineistot säilytetään Kouvolan Asunnot Oy:n toimesta. Tositteet säilytetään vähintään kuusi vuotta kirjausjärjestyksessä, vuokrankantokirjat, päivä- ja pääkirjat 10 vuotta, sekä palkkakortit 50 vuotta. Tasekirjat säilytetään pysyvästi.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Kouvola 7. päivänä maaliskuuta 2023

KOUVOLAN ASUNNOT OY



Juhani Palmros, puheenjohtaja



Eero Hasu

Tuovi Hyvönen



Toni Lampiranta



Timo Nyberg



Johanna Pyötsiä



Kirsi Seppälä



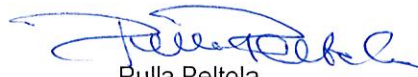
Jari Niemi, toimitusjohtaja



Sari Hyytiäinen



Jaro Mäkynen



Pulla Peltola



Sinikka Rouvari



Hannu Tylli

TILINTARKASTAJIEN MERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Kouvola, päivänä maaliskuuta 2023

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende