



Kouvola
Asunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2023

Sisällys

Toimintakertomus.....	1
Talousarviovertailu.....	5
Tuloslaskelma.....	6
Tase.....	7
Rahoituslaskelma.....	9
Liitetiedot.....	10
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista.....	17
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Tilintarkastajien merkinnät.....	18

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi Yhtiön tilikausi oli 1.1. - 31.12.2023.

Yhtiökokoukset Yhtiökokouksia pidettiin yksi (1) tilikauden aikana.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.5.2023, jossa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat.

HALLINTO

Hallitus 1.1.2023 – 31.12.2023

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

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 31.12.2023 työsuhteessa 22 henkilöä (21).

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat 1.241.337,69 (1.168.315,24) euroa.

TALOUS Yhtiön liikevaihto oli 25.123.999,24 euroa (23.320.940,56) ja taseen loppusumma on 124.016.498,90 euroa (110.923.575,16).

Yhtiön maksuvalmius vaati ajoittain tililimiitin käyttöä.

Tunnusluvut	2023	2022
Liikevaihto milj. €	25,1	23,3
Liikevoitto milj. €	1,6	-2,1
Liikevoitto- % liikevaihdosta	6,4	-9,0
Oman pääoman tuottoaste	-3,0	-14,0
Qvick Ratio, Arava	2,1	0,3
Omavaraisuusaste, %	19,3	19,4
Vuokraelka -%	2,0	1,9
Käyttöaste- %	91,5	91,7

Vuokraustoiminta	<p>Asukasvalintoja tehtiin tilikauden aikana vuokra-asuntoihin 685 (724) ja opiskelija-asuntoihin 257 (203).</p> <p>Saamiset kiinteistön tuotoista olivat 493.279,71 euroa (436.745,02), joka on 2,0 % vuosittaisesta liikevaihdosta. Saamiset muodostuvat tilikausilta 2021 - 2023.</p> <p>Luottotappioiksi kirjattiin pääosin vuoden 2020 saatavat ja epävarmat saatavat yhteensä 52.433,39 euroa (47.061,22). Jälkiperintätuottoja kertyi 16.532,71 euroa (8.092,05).</p> <p>Tyhjänä olon takia asuinhuoneistovuokria jäi saamatta noin 2.288.300 euroa (2.080.820).</p>
Isännöinti	<p>Yhtiö hoitaa osaa Kouvolan kaupungin asuntojen vuokravalvonnasta.</p>
Vieras pääoma	<p>Lainoja lyhennettiin velkakirjaehtojen mukaisesti 7.503.131,96 euroa (4.877.816,24). Uusia lainoja nostettiin 20.522.500 euroa (6.622.800). Lainapääoma 31.12.2023 oli 94.369.194,42 euroa (81.349.826,38). Lainojen korkokulut olivat 2.156.461,33 euroa (959.198,04).</p>
Talousarvion toteutuminen	<p>Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.</p> <p>Henkilöstökulut ylittyivät 62.393 euroa. Kiinteistön hoitokulut yhteensä ylittyivät noin 404.885 eurolla. Suurimmat prosentuaaliset talousarvion ylitykset tapahtuivat lämmityskuluissa (ylitys 151.024 €, tot. 104 %), vuokratkuluissa (ylitys 93.943 €, tot. 106 %), korjauskuluissa (saadut korvaukset huomioiden, ylitys 504.191 €, tot. 117 %) ja korkokuluissa (ylitys 882.143 €, tot. 156 %).</p> <p>Asuintalovarauksia purettiin 211.988 euroa.</p>
Energia-asiat	<p>Yhtiö on panostanut toiminnassaan energiansäästötoimenpiteisiin ja näiden avulla vuoden 2023 lämmityksen energiankuluissa säästettiin noin 6 %. Kiinteistöjen sähköenergiakuluissa säästettiin onnistuneen sähköenergian hankinnan avulla. Vuoden 2023 alueellisiin energiahintoihin ei tullut merkittäviä korotuksia. Kiinteähintainen maakaasunhankintasopimus jatkuu kuluvan vuoden loppuun asti. Vuoden aikana tullaan tarkastelemaan sopimuksen muotoa.</p> <p>Maakaasulämmitteisten kohteiden lämmitysenergiamuodon vaihtamista suunnitellaan korvattavaksi kaukolämmöllä siellä missä se on mahdollista. Yhtiö jatkaa suunnitelmallisia energiansäästötoimenpiteitä ja pyrkii toimenpiteillä hallitsemaan nousevia energiakuluja.</p>

Vakuutukset	<p>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 2024.</p> <p>Yhtiöllä on vakuutusmeklariliike Howden Finland Oy:n kanssa sopimus vakuutusten hoidosta.</p>
Henkilöstö	<p>Yhtiön palveluksessa on 22 henkilöä. Työterveyspalveluissa yhteistyökumppani on Mehiläinen Oy.</p> <p>Sairaslomapäivien määrä oli vakinaisen henkilöstön osalta keskimäärin 2,5 päivää / henkilö.</p>
Ympäristö	<p>Kiinteistöjen jätehuollossa noudatetaan jätteen lajittelua koskevaa säännöstöä ja ohjeistusta. Asukkaita on ohjeistettu jätelajitteluasioissa tiedotteiden avulla. Kiinteistöjen jättepisteiden hoidossa tehdään yhteistyötä myös paikallisten järjestöjen kanssa.</p>

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana käynnistettiin kiinteistöstrategian mukaisesti seuraavana vuorossa ollut perusparannushanke osoitteessa Viialankatu 3. Yhteistoiminnallisena KVR-urakkana toteutettava uudiskohde käynnistyi kesällä osoitteessa Halkotorinkuja 4. Ahventie 8 peruskorjauksen kehitysvaihe tilattiin tilikauden päättymisen jälkeen ja kiinteistöjen perusparannuksia on tarkoitus jatkaa myös seuraavalla tilikaudella.

Omistajana Kouvolan kaupunki teki yhtiöön kolmen miljoonan euron SVOP- sijoituksen. Sijoituksen avulla turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla.

Kaksi maakaasukohdetta liitettiin kaukolämpöverkkoon Valkealassa (Notkokuja 11 ja Uimarannantie 10) ja Jaalan Purankuja 2:n lämmitys muutettiin öljystä kaukolämpöön.

Ukrainasta tulleille pakolaisille vuokrattiin asuntoja Suomen Punaisen Ristin perustettua vastaanottokeskuksen Kouvolaan. Tilikauden päättymisen jälkeen tuli tieto, että vastaanottokeskuspalvelut ovat siirtymässä Kotokunta Oy:lle.

Arvio Kouvolan Asunnot Oy:n todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lähivuosien näkymät yhtiön toiminnalle ja kehittymiselle ovat edelleen haastavat. Vaikka voimakas korkotason nousu on laantunut, niin on sillä edelleen vaikutusta suunniteltuihin ja rahoitettavien peruskorjauksien sekä uudishankkeiden kannattavuuteen. Huoneistojen taloudellinen käyttöaste on pysynyt lähes ennallaan.

Tilikauden päättymisen ajankohtana ei tiedossa ole muutoksia, jotka aiheuttaisivat merkittäviä poikkeamia yhtiön toimintaan tai vakavaraisuuteen. Pitkällä aikavälillä suunnitelmallisella omaisuuden hallinnalla ja kiinteistöstrategialla uskotaan olevan positiivinen vaikutus yhtiön vakavaraisuuteen.

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

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 Kouvolassa. 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. Kiinteistökanava vaatii useammassa kohteessa peruskorjauksien mm. putkiremonttien aloittamista.

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

Tilikauden tulos

Yhtiön tulos osoittaa 341.236,95 euron suuruista voittoa, joka päätettiin esittää siirrettäväksi voitto/tappio -tilille. Osinkoa ei jaeta.

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Hallitus

TALOUSARVIOVERTAILU

	Tot. 2023	Budjetti	Ero €	Tot %
LIIKEVAIHTO				
Vuokrat	25 585 996,52	25 502 655	83 342	100,3
Käyttökorvaukset	256 963,03	230 000	26 963	111,7
./ ALV kiinteistön tuotoista	-718 960,31	0	-718 960	
Liikevaihto yhteensä	25 123 999,24	25 732 655	-608 656	97,6
Muut kiinteistön tuotot	257 330,27	13 000	244 330	1 979,5
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 241 337,69	1 120 000	121 338	110,8
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	205 916,16	185 000	20 916	111,3
Muut henkilösivukulut	29 204,12	109 065	-79 861	26,8
Henkilöstökulut yhteensä	1 476 457,97	1 414 065	62 393	104,4
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	4 303 081,03	5 288 620	-985 539	81,4
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 303 081,03	5 288 620	-985 539	81,4
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	568 205,92	590 000	-21 794	96,3
Käyttö ja huolto	3 242 409,05	3 230 000	12 409	100,4
Ulkoalueiden huolto	18 859,85	60 000	-41 140	31,4
Siivous	170 006,24	170 000	6	100,0
Lämmitys	4 451 023,65	4 300 000	151 024	103,5
Vesi ja jätevesi	1 409 913,69	1 500 000	-90 086	94,0
Sähkö ja kaasu	787 491,17	850 000	-62 509	92,6
Jätehuolto	585 821,11	600 000	-14 179	97,6
Vahinkovakuutukset	418 646,74	435 000	-16 353	96,2
Vuokrat	1 593 942,59	1 500 000	93 943	106,3
Kiinteistövero	1 098 528,14	1 113 000	-14 472	98,7
Korjaukset	3 608 963,59	3 000 000	608 964	120,3
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-104 772,76	0	-104 773	
Muut hoitokulut	277 326,89	320 000	-42 673	86,7
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-283 305,26	-223 000	-60 305	127,0
Oman käytön alv	117 324,13	110 500	6 824	106,2
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 960 384,74	17 555 500	404 885	102,3
Luottotappiot ja oikaisuerät	-35 900,68	-33 000	-2 901	108,8
LI I K E V O I T T O / -TAPPIO	1 605 505,09	1 454 470	151 035	110,4
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	47 575,00	0	47 575	
Muut korko- ja rahoitustuotot	132 794,76	25 000	107 795	531,2
Korko- ja muut rahoituskulut	2 461 742,82	1 579 600	882 143	155,8
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-2 281 373,06	-1 554 600	-726 773	146,7
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINP.SIIR/VER	-675 867,97	-100 130	-575 738	675,0
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	805 116,92	0	805 117	
Veroper. varausten muutos	211 988,00	100 130	111 858	211,7
Tilinpäätössiirrot yhteensä	1 017 104,92	100 130	916 975	1 015,8
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	341 236,95	0	341 237	

TULOSLASKELMA

	2023/1 - 2023/12	2022/1 - 2022/12
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	25 585 996,52	23 700 879,92
Käyttökorvaukset	256 963,03	211 780,03
./ ALV kiinteistön tuotoista	-718 960,31	-591 719,39
Liikevaihto yhteensä	25 123 999,24	23 320 940,56
Muut kiinteistön tuotot	257 330,27	24 213,32
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 241 337,69	1 168 315,24
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	205 916,16	205 554,87
Muut henkilösivukulut	29 204,12	25 487,17
Henkilöstökulut yhteensä	1 476 457,97	1 399 357,28
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 303 081,03	4 916 146,85
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 303 081,03	4 916 146,85
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	568 205,92	585 984,96
Käyttö ja huolto	3 242 409,05	3 180 090,00
Ulkoalueiden huolto	18 859,85	16 326,01
Siivous	170 006,24	173 815,89
Lämmitys	4 451 023,65	4 713 065,31
Vesi ja jätevesi	1 409 913,69	1 281 012,65
Sähkö ja kaasu	787 491,17	845 029,54
Jätehuolto	585 821,11	554 915,73
Vahinkovakuutukset	418 646,74	415 512,92
Vuokrat	1 593 942,59	1 514 886,75
Kiinteistövero	1 098 528,14	1 030 302,07
Korjaukset	3 608 963,59	4 968 321,08
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-104 772,76	-353 861,56
./ Siirrot tileille		
Muut hoitokulut	277 326,89	288 718,24
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-283 305,26	-229 142,27
Oman käytön alv	117 324,13	102 614,61
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 960 384,74	19 087 591,93
Luottotappiot ja oikaisuerät	-35 900,68	-38 354,17
LI I K E V O I T T O / -TAPPIO	1 605 505,09	-2 096 296,35
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	47 575,00	28 325,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	132 794,76	30 510,22
Korko- ja muut rahoituskulut	2 461 742,82	1 154 084,00
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-2 281 373,06	-1 095 248,78
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINP.SIIRT. JA VER.	-675 867,97	-3 191 545,13
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	805 116,92	634 770,10
Veroper. varausten muutos	211 988,00	2 572 506,72
Tilinpäätössiirrot yhteensä	1 017 104,92	3 207 276,82
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	341 236,95	15 731,69

T A S E

V A S T A A V A A

	31.12.2023	31.12.2022
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	3 755 448,41	3 505 480,75
Liittymismaksut	1 889 224,03	1 844 354,51
Omistuskiinteistöt	89 931 269,08	86 541 083,68
Koneet ja kalusto	139 749,93	116 128,44
Muut aineelliset hyödykkeet	71 309,65	58 258,15
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	10 361 610,33	8 030 116,32
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	106 148 611,43	100 095 421,85
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yr.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	3 174 292,79	3 170 409,14
Muut osakkeet ja osuudet	5 221 177,77	5 204 893,95
Muut saamiset	153 582,92	85 926,92
Sijoitukset yhteensä	8 693 455,41	8 605 631,94
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	114 842 066,84	108 701 053,79
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	493 279,71	436 745,02
Saamiset saman konsernin yr.	7 123 922,11	46 628,33
Siirtosaamiset	198 845,68	188 915,39
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	7 816 047,50	672 288,74
Rahat ja pankkisaamiset	1 334 934,56	1 526 782,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 174 432,06	2 222 521,37
VASTAAVAA YHTEENSÄ	124 016 498,90	110 923 575,16

T A S E

V A S T A T T A V A A

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan po:n rahasto		
SVOP-rahasto	3 000 000,00	
Edellisten tilik. voitto/tappio	-832 009,25	-847 740,94
Tilikauden voitto/tappio	341 236,95	15 731,69
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 154 408,98	15 813 172,03

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Kertynyt poistoero	1 973 305,00	2 778 421,92
Asuintalovaraukset	4 068 739,69	4 280 727,69
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	6 042 044,69	7 059 149,61

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	87 412 445,36	72 518 501,40
Velat saman konsernin yr.	1 256 486,06	1 423 192,98
Pitkäaikainen vieras pääoma	88 668 931,42	73 941 694,38
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 533 556,00	7 339 939,00
Saadut ennakot	200 441,87	195 966,82
Ostovelat	1 052 514,46	984 792,22
Velat saman konsernin yr.	1 053 403,07	3 828 598,78
Muut velat	1 352 912,32	1 256 043,67
Siirtovelat	958 286,09	504 218,65
Lyhytaikainen vieras pääoma	10 151 113,81	14 109 559,14
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	98 820 045,23	88 051 253,52
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	124 016 498,90	110 923 575,16

C:\apps\Visma\L7\rpt\KPTASE2.RPT

RAHOITUSLASKELMA

	2023	2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Voitto/tappio ennen tilinp.siiroja ja veroja	-675 867,97	-3 191 545,13
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 303 081,03	4 916 146,85
Rahoitustuotot ja -kulut	2 281 373,06	1 095 248,78
Muut oikaisut	-232 167,66	-11 571,32
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 676 418,46	2 808 279,18
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lisäys(-)/vähenn.(+)	-7 143 758,76	1 294 933,71
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis.(+)/väh.(-)	-2 656 944,67	2 823 274,85
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja korkoja	-4 124 284,97	6 926 487,74
Maksetut korot ja muut liiketoim. rahoituskulut	-2 055 374,48	-1 042 921,64
Saadut osingot	47 575,00	28 325,00
Saadut korot liiketoiminnasta	132 794,76	30 510,22
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-5 999 289,69	5 942 401,32
A. Liiketoiminnan rahavirta	-5 999 289,69	5 942 401,32
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10 211 926,42	-8 319 623,30
+ Saadut avustukset inv.	0,00	36 656,00
B. Investointien rahavirta	-10 211 926,42	-8 282 967,30
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-7 503 131,96	-4 877 816,24
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 522 500,00	6 622 800,00
C. Rahoituksen rahavirta	16 019 368,04	1 744 983,76
Kassavarojen muutos (A+B+C)	-191 848,07	-595 582,22
Rahat ja pankkisaamiset 1.1.	1 526 782,63	2 122 364,85
Rahat ja pankkisaamiset 31.12.	1 334 934,56	1 526 782,63
Kassavarojen muutos	-191 848,07	-595 582,22

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenoa 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	2023	2022
Osinkotuotto	47 575,00	28 325,00

Rahoitustuottojen ja kulujen erittely

Korkotuotot	124 221,96	20 376,51
Perintätuotot	8 572,80	10 133,71
Rahoitustuotot	132 794,76	30 510,22
Korkokulut	2 195 816,97	963 695,14
Muut rahoituskulut	65 540,76	28 845,69
Pääomavastikkeet	200 385,09	161 543,17
Rahoituskulut	2 461 742,82	1 154 084,00

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2023	2022
AKTIVOIDUT KORKOMENOT		
Rakennus, Kuntalantie 2-4, (26.356,57 €/v. 2012)		
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	13 705,00	14 760,00
KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1.	3 505 480,75	3 505 480,75
+ Lisäykset	462 800,00	
- Vähennykset	-212 832,34	
Maa-alueet 31.12.	3 755 448,41	3 505 480,75
Liittymismaksut 1.1.	1 844 354,51	1 858 195,44
+ Lisäykset	44 869,52	7 922,98
- Vähennykset		-21 763,91
Liittymismaksut 31.12.	1 889 224,03	1 844 354,51
Rakennukset 1.1.	86 541 083,68	90 721 434,54
+ Lisäykset	7 644 003,37	681 762,89
- Vähennykset	-11 796,77	0,00
- Poisto	-4 242 021,20	-4 862 113,75
Rakennukset 31.12.	89 931 269,08	86 541 083,68
Koneet ja kalusto 1.1.	116 128,44	81 727,80
+ Lisäykset	70 204,82	73 110,22
- Poisto	-46 583,33	-38 709,58
Koneet ja kalusto 31.12.	139 749,93	116 128,44
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	58 258,15	61 681,68
+ Lisäykset	27 528,00	11 899,99
- Poisto	-14 476,50	-15 323,52
Muut aineelliset hyödykkeet	71 309,65	58 258,15
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 1.1.	8 030 116,32	518 343,02
+ Lisäykset, keskeneräiset	9 869 691,03	8 545 470,04
- Vähenn/siirto, keskener.	-7 538 197,02	-1 033 696,74
Ennakkomaksut ja keskener.hankinnat 31.12.	10 361 610,33	8 030 116,32
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	106 148 611,43	100 095 421,85

SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yr. 1.1.	144 401,93	144 401,93
Osuudet saman kons.yr. 31.12.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteisyrit. 1.1.	3 170 409,14	3 161 787,26
+ Lisäykset	3 883,65	8 621,88
Osuudet omistusyht.yr. 31.12.	3 174 292,79	3 170 409,14
Osakkeet ja osuudet 1.1.	5 204 893,95	5 210 281,00
+ Lisäykset	16 283,82	46 457,21
- Vähennykset	0,00	-51 844,26
Osakkeet ja osuudet 31.12.	5 221 177,77	5 204 893,95
Muut saamiset 1.1	85 926,92	77 845,92
+ - Lisäykset/Vähenn.	67 656,00	8 081,00
Muut saamiset 31.12.	153 582,92	85 926,92
Sijoitukset yhteensä	8 693 455,41	8 605 631,94

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yr.

Konsermitilisaamiset

Myyntisaamiset

Siirtosaamiset Konserni

Yhteensä

7 121 782,18	0,00
496,81	46 628,33
2 139,93	0,00
7 124 418,92	46 628,33

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2023	2022
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 1.1.	16 645 181,28	16 645 181,28
Osakepääoma 31.12.	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	3 000 000,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-832 009,25	-847 740,94
Tilikauden voitto/tappio	341 236,95	15 731,69
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 154 408,98	15 813 172,03
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	1 973 305,00	2 778 421,92
Asuinalovaraus 1.1.	4 280 727,69	6 853 234,41
Tilikautena purettu	-211 988,00	-2 572 506,72
	4 068 739,69	4 280 727,69
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	6 042 044,69	7 059 149,61
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma	65 858 286,87	51 568 940,00
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Siirtyvät korot	649 158,07	242 789,73
Lomapalkkavelka	308 706,00	261 155,00
Muut siirtovelat	422,02	273,92
Siirtovelat yhteensä	958 286,09	504 218,65
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat		
Konsernilainat	1 256 486,06	1 423 192,98
Lyhytaikaiset		
Konsernilainojen lyhytaikainen osuus	166 707,00	68 193,00
Ostovelat	886 696,07	853 872,63
Konsernitilivelka	0,00	2 906 533,25
Velat saman konsernin yrityksille	2 309 889,13	5 251 791,86

VAKUUEDET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2023	2022
Omat velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainojen saldo 31.12.	769 213,35	843 686,11
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	3 799 387,00	3 799 387,00
Kouvolan kaup. takausten vastavakuudeksi annetut kiinnitykset	31 508 550,13	18 156 876,13
Kiinnitykset yhteensä	35 307 937,13	21 956 263,13
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.	92 176 788,01	79 014 754,29
Takausmäärä	154 641 108,19	134 009 880,19
Yhtiön hallussa olevat vapaat panttikirjat	76 942 461,60	92 529 939,62

MUUT TALOUDELLISET VASTUUT JOITA EI OLE MERKITY TASEESEEN

Leasing-vastuut

Danske Finance Oy		
sop.nro 1232117 (14.08.24 asti) Toshiba 351		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	1 110,42	2 220,84
myöhemmin maksettavat	0,00	1 110,42
sop.nro 1355952001 (14.11.25 asti) Toshiba E-s		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	1 305,44	1 305,44
myöhemmin maksettavat	979,08	2 284,52
Grenkeleasing		
sop. 9.11.2020 WorkRelax Pro Deluxe 3D		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta (jatkoleasing)	1 621,92	1 621,92
myöhemmin maksettavat	0,00	0,00
Työsuhdepyörät (sop. 31.01.2027 asti)		
sop.nro 357674-773638, 359881-778426, 364732-785122, 364734-785123, 364748-790246, 377053-813859, 379798-819127		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	8 309,75	5 800,32
myöhemmin maksettavat	10 865,47	10 618,15
Alle vuoden sisällä erääntyvät	12 347,53	10 948,52
Myöhemmin maksettavat	11 844,55	14 013,09
Leasingvastuut yhteensä	24 192,08	24 961,61

Vuokravastuut

Tontinvuokravastuut alle vuoden erääntyvät	281 385,96	238 233,33
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	1 406 929,80	1 173 062,10
myöhemmin erääntyvät	4 725 813,99	3 938 484,65
Toimitilavastuut, Kauppamiehenkatu 4, alle vuoden	135 482,04	129 219,72
1-5 v sisällä erääntyvä (30.11.2026 asti)	395 155,95	440 568,65
myöhemmin erääntyvä	0,00	0,00
O.K. Auto Oy Kouvola		
sop. nro 1688620, Yaris 1,5 hybrid (31.5.2025 asti)		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	6 600,00	0,00
myöhemmin erääntyvät	2 750,00	0,00
Vuokravastuut yhteensä	6 537 249,74	5 552 115,40

KIINTEISTÖINVESTOINNIT	2023	2022
Allianssisopimuksen jälkivastuuajan varaus		
Viialankatu 5 perusparannus	12 400,00	0,00
Arvonlisäverovähennyksen tarkistaminen, mikäli kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.		
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	0	1
Palautuksen alainen määrä 31.12.	0,00	112 603,50
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	1	2
Palautuksen alainen määrä 31.12.	26 700,00	53 400,00
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	3	4
Palautuksen alainen määrä 31.12.	400 956,00	534 608,00
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	4	5
Palautuksen alainen määrä 31.12.	10 428,00	13 035,00
Tarkistusvastuu yhteensä 31.12.2023	438 084,00	713 646,50

LIITETIEDOT TILINTARKASTAJIEN PALKKIOISTA

Tilintarkastus	5 394,00	4 113,08
----------------	----------	----------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön palveluksessa 31.12.2023 oli 22 henkilöä, joista kaikki ovat vakituisessa työsuhteessa. Henkilöstön keski-ikä on 48,6 (49,1) vuotta

Johdon palkat ja palkkiot	2023	2022
Toimitusjohtaja ja hallitus	155 010,00	146 736,70
Henkilöstön jako ryhmittäin		
Toimitusjohtaja	1	1
Rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut	8	7
Vuokraus- ja asiakaspalvelut	7	7
Talous- ja hallintopalvelut	6	6
Yhteensä 31.12.2023	22	21

LIITETIEDOT OMISTUKSISTA MUISSA YRITYKSISSÄ

Tytäryhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus -%	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Elopuisto	Kouvola	84,10	134 746,43	-1 208,00

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	1 282 636,72	11 938,67
Asunto Oy Enärivi	Kouvola	40,77	457 128,92	104,03
Asunto Oy Huusarinmäki	Kouvola	30,39	359 127,31	2 845,93
Asunto Oy Kaipiaistensato	Kouvola	40,72	439 131,46	1 081,67
Asunto Oy Kasakkakara	Kouvola	23,10	1 044 278,50	2 494,20
Asunto Oy Kataja-Haikula	Kouvola	34,08	669 005,66	-42 516,62
Asunto Oy Kimmelmani	Kouvola	45,38	521 033,89	526,87
Asunto Oy Kirkkovourentie 2	Kouvola	48,51	250 098,52	45,82
Asunto Oy Kouvolan Jaalanharju	Kouvola	39,02	41 077,31	539,89
Asunto Oy Kuusankosken Hiidentie 8-10	Kouvola	27,06	584 018,64	21 503,23
Asunto Oy Kuusaankosken Rantapuisto	Kouvola	25,00	1 068 345,90	2 889,97
Asunto Oy Naakanhovi	Kouvola	21,40	983 737,16	3 197,35
Asunto Oy Puutarhurinjousi	Kouvola	29,28	944 421,75	2 592,54
Asunto Oy Rivikolkka	Kouvola	21,95	214 673,01	-720,47
Asunto Oy Silmuntie	Kouvola	27,85	341 614,54	9,38
Asunto Oy Suolasenkoski	Kouvola	23,72	985 788,05	-5 366,18
Asunto Oy Ummeljoen rivitalo	Kouvola	27,86	85 347,46	42,86
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio	Kouvola	31,00	20 936,38	25,05

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Kouvolan Asunnot Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola.

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista pidetään ajantasaista luetteloa.

Aravaluovutusrajoitus koskee 146 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025-2056.

Luovutusrajoituksista vapaita kiinteistöjä on 18. Lisäksi em. rajoitukset ovat voimassa yhtiön erillisistä osaketaloista omistamissa 53 osakehuoneistossa. Osakehuoneistoja omistuksessa on yhteensä 261.

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	121824
231 Ostoreskontran manuaalimaksut	000110
232 Ostoreskontran maksut	000 251
241 Tilisiirrot	000 505
244 Lainojen manuaalimaksut	000 135
360 Lainojen nostot	000 004
310 Palkat	000 012
410 Käyttöomaisuustapahtumat	000 001
460 Kirjanpitoon käsinkirjatut	
Muistiotositteet	100 258
Tilinpäätöstitteet	200 040
Tampuurin siirrot	500 012
Vyörytystositteet	600 012
470 Jaksotukset	000 012
Liitetietositteet	14

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 5. päivänä maaliskuuta 2024

KOUVOLAN ASUNNOT OY


Juhani Palmros, puheenjohtaja
Tuovi Hyvönen
Toni Lampiranta
Timo Nyberg
Johanna Pyötsiä
Kirsi Seppälä
Jari Niemi, toimitusjohtaja
Eero Hasu

Sari Hyytiäinen


Jaro Mäkynen
Pulla Peltola
Sinikka Rouvari
Hannu Tylli

TILINTARKASTAJIEN MERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä
Kouvola, päivänä maaliskuuta 2024BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisöUlla-Maija Tuomela
KHT, JHT

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

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument inneholder 20 sider före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende