



TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

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. - 31.12.2024.
Yhtiökokoukset	Yhtiökokouksia pidettiin yksi (1) tilikauden aikana. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.5.2024, jossa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat.

HALLINTO

Hallitus	1.1.2024 – 31.12.2024 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 9 kertaa tilikauden aikana.

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

Henkilöstö	Yhtiöllä oli 31.12.2024 työsuhteessa 22 henkilöä (22). Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat 1.198.635,84 (1.241.337,69) euroa.
------------	---

TALOUS	Yhtiön liikevaihto oli 25.791.385,51 euroa (25.123.999,24) ja taseen loppusumma on 124.942.069,71 euroa (124.016.498,90).
--------	---

Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Tunnusluvut	2024	2023
Liikevaihto milj. €	25,8	25,1
Liikevoitto milj. €	2,3	1,6
Liikevoitto- % liikevaihdosta	8,9	6,4
Oman pääoman tuottoaste	-4,0	-3,0
Quick Ratio, Arava	0,5	2,1
Omavaraisuusaste, %	18,6	19,3
Vuokraelka -%	2,0	2,0
Käyttöaste- %	87,6	91,5

Vuokraustoiminta	Asukasvalintoja tehtiin tilikauden aikana vuokra-asuntoihin 710 (685) ja opiskelija-asuntoihin 182 (257). Saamiset kiinteistön tuotoista olivat 527.103,57 euroa (493.279,71), joka on 2,0 % vuosittaisesta liikevaihdosta. Saamiset muodostuvat tilikausilta 2022 - 2024. Luottotappioiksi kirjattiin pääosin vuoden 2021 saatavat ja epävarmat saatavat yhteensä 48.519,41 euroa (52.433,39). Jälkipierintätuottoja kertyi 17.412,21 euroa (16.532,71). Tyhjänä olon takia asuinhuoneistovuokria jäi saamatta noin 3.592.080 euroa (2.288.300).
Isännöinti	Yhtiö hoitaa osaa Kouvola kaupungin asuntojen vuokravalvonnasta.
Vieras pääoma	Lainoja lyhennettiin velkakirjaehtojen mukaisesti 5.762.158,08 euroa (7.503.131,96). Uusia lainoja nostettiin 7.741.369,91 euroa (20.522.500). Lainapääoma 31.12.2024 oli 96.348.406,25 euroa (94.369.194,42). Lainojen korkokulut olivat 3.137.071,04 euroa (2.156.461,33).
Talousarvion toteutuminen	Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Liikevaihto ja muut kiinteistön tuotot yhteensä alitti arvioidun 1.641.422 eurolla. Henkilöstökulut alittuivat 18.748 eurolla. Kiinteistön hoitokulut yhteensä ylittyivät noin 316.790 eurolla. Suurimmat prosentuaaliset talousarvion ylitykset tapahtuivat ulkoalueiden huoltokuluissa (ylitys 43.539 €, tot. 390 %), veden ja jäteveden kuluissa (ylitys 179.918 €, tot. 113 %), hallintokuluissa (ylitys 65.991 €, tot. 112 %), oman käytön arvonnäisäverossa (ylitys 12.363 €, tot. 111 %) ja lämmityskuluissa (ylitys 290.147 €, tot. 107 %). Korko- ja rahoitustuotot ylittivät arvion 140.356 eurolla. Asuintalovarauksia purettiin 734.700 euroa.
Energia-asiat	Kiinteistöjen sähköenergiakuluissa säästettiin onnistuneen sähköenergian hankinnan avulla. Maakaasun hankinta kilpailutettiin loppuvuonna 2024. Neljä maakaasukohdetta siirtyi kaukolämpöön tilikauden aikana. Tätä lämmitysenergiamuodon vaihtamista jatketaan siellä missä se on mahdollista. Yhtiö jatkaa suunnitelmallisia energiansäästötoimenpiteitä ja pyrkii toimenpiteillä hallitsemaan nousevia energiakuluja.
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 2024.

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

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on 22 henkilöä. Työterveyspalveluissa yhteistyökumppani on Mehiläinen Oy.

Sairaslomapäivien määrä oli vakinaisen henkilöstön osalta keskimäärin 2,5 päivää / henkilö.

Ympäristö

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

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana käynnistettiin kiinteistöstrategian mukaisesti seuraavana vuorossa ollut perusparannushanke osoitteessa Ahventie 8. Yhteistoiminnallisena KVR-urakkana toteutettu uudiskohde valmistui kesällä osoitteessa Halkotorinkuja 4. Ahventie 6 peruskorjauksen kehitysvaihe tilattiin ja kiinteistöjen perusparannuksia on tarkoitus jatkaa myös seuraavalla tilikaudella. Tilikauden aikana purettiin Anjalan Koivulaaksontie 11, Elimäen Vaskirinteentie 6 ja 7 sekä Kuusankosken Uimahallintie 6. Kohteissa oli asuntoja yhteensä 60. Yhtiön omistukseen tuli Elimäen Nuorisotasuntoyhdistys ry:ltä kohde Korialta (Hakuntie 8, asuntoja 15). Kohteen luovutushinta oli 0 euroa, mutta yhtiön vastattavaksi tuli Valtiokonttorin lainaa 441.369,91 euroa.

Joulukuussa toteutui 29 osakehuoneiston asuntokauppa valmistuneesta Asunto Oy Kouvola Lasipalatsista.

Tilikauden lopulla haettiin Kouvola kaupungilta kolmen miljoonan euron SVOP- sijoitusta. Sijoituksen avulla turvataan yhtiön oman pääoman ja omavaraisuusasteen säilyminen riittävällä tasolla. Päätös saa lainvoiman vuonna 2025.

Neljä maakaasukohdetta liitettiin kaukolämpöverkkoon eri puolilla kaupunkia (Nuutintie 1 ja 3, Keltakangas; Elopolku 2, Kuusankoski; Revontie 2-4, Valkeala) ja Anjalan Urheilijantie 2:n lämmitys muutettiin öljystä maalämpöön.

Arvio Kouvola Asunnot Oy:n todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lähivuosien näkymät yhtiön toiminnalle ja kehitymiselle ovat edelleen haastavat. Vaikka voimakas korkotason nousu on laantunut, on sillä edelleen vaikutusta suunniteltuihin ja rahoitettavien peruskorjauksien sekä uudishankkeiden kannattavuuteen. Huoneistojen taloudellinen käyttöaste on vuoden aikana laskenut johtuen asumistukeen tulleista muutoksista.

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

Yhtiö seuraa aktiivisesti markkinoiden ja toimintaympäristön muutoksia, ja on valmis sopeuttamaan strategiaansa tarvittaessa, varmistaakseen toiminnan jatkuvuuden ja kilpailukyvyn.

Konsernisuhteet

Yhtiön osakepääomaa on 16.645.181,28 euroa. Kaikki yhtiön 9.907.846 osaketta ovat Kouvola 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.

Kiinteistöomaisuuden korjaustarve ja rakentamisen hinta haastaa suunniteltujen peruskorjauksien toteutuksen aloitusta. Viime vuonna muuttunut asumistukijärjestelmän tukimäärä muutos sekä alkuvuodesta voimaan tullut Kouvola kuntaluokan muutos ohjaa asukkaita hakeutumaan pienempiin ja edullisempiin asuntoihin, joiden tarjontaa ei nopeasti kyetä parantamaan nykyisillä hintatasoilla.

Tilikauden tulos

Yhtiön tulos osoittaa 46.480,96 euron suuruista voittoa, joka päätettiin esittää siirrettäväksi voitto/tappio -tilille. Osinkoa ei jaeta.

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Hallitus

TALOUSARVIOVERTAILU	Toteutunut	Budjetti	Ero €	Tot. %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	26 276 130,13	27 193 600	917 470	96,6
Käyttökorvaukset	268 454,48	240 000	-28 454	111,9
./ ALV kiinteistön tuotoista	-753 199,10	0	753 199	
Liikevaihto yhteensä	25 791 385,51	27 433 600	1 642 214	94,0
Muut kiinteistön tuotot	13 791,90	13 000	-792	106,1
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 198 635,84	1 210 000	11 364	99,1
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	201 009,66	201 700	690	99,7
Muut henkilösivukulut	21 606,19	28 300	6 694	76,3
Henkilöstökulut yhteensä	1 421 251,69	1 440 000	18 748	98,7
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	4 867 229,32	5 700 264	833 035	85,4
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 867 229,32	5 700 264	833 035	85,4
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	624 591,09	558 600	-65 991	111,8
Käyttö ja huolto	3 234 579,58	3 230 000	-4 580	100,1
Ulkoalueiden huolto	58 539,33	15 000	-43 539	390,3
Siivous	163 046,02	170 000	6 954	95,9
Lämmitys	4 290 147,43	4 000 000	-290 147	107,3
Vesi ja jätevesi	1 529 918,01	1 350 000	-179 918	113,3
Sähkö ja kaasu	640 425,32	700 000	59 575	91,5
Jätehuolto	597 203,90	600 000	2 796	99,5
Vahinkovakuutukset	448 470,74	435 000	-13 471	103,1
Vuokrat	1 632 383,44	1 600 000	-32 383	102,0
Kiinteistövero	1 115 475,79	1 100 000	-15 476	101,4
Korjaukset	2 874 927,39	3 000 000	125 073	95,8
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-137 222,67	0	137 223	
Muut hoitokulut	258 259,57	250 000	-8 260	103,3
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-272 718,34	-255 000	17 718	106,9
Oman käytön alv	125 363,08	113 000	-12 363	110,9
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 183 389,68	16 866 600	-316 790	101,9
Luottotappiot ja oikaisuerät	-31 107,20	-35 936	-4 829	86,6
LIKEVOITTO / -TAPPIO	2 302 199,52	3 403 800	1 101 600	67,6
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	46 475,00	0	-46 475	
Muut korko- ja rahoitustuotot	131 881,87	38 000	-93 882	347,1
Korko- ja muut rahoituskulut	3 426 247,56	3 441 800	15 552	99,5
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-3 247 890,69	-3 403 800	-155 909	95,4
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINP.SIIR/VER.	-945 691,17	0	945 691	
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	257 472,13	0	-257 472	
Veroper. varausten muutos	734 700,00	0	-734 700	
Tilinpäätössiirrot yhteensä	992 172,13	0	-992 172	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46 480,96	0	-46 481	

TULOSLASKELMA

	2024	2023
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	26 276 130,13	25 585 996,52
Käyttökorvaukset	268 454,48	256 963,03
./ ALV kiinteistön tuotoista	-753 199,10	-718 960,31
Liikevaihto yhteensä	25 791 385,51	25 123 999,24
Muut kiinteistön tuotot	13 791,90	257 330,27
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 198 635,84	1 241 337,69
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	201 009,66	205 916,16
Muut henkilösivukulut	21 606,19	29 204,12
Henkilöstökulut yhteensä	1 421 251,69	1 476 457,97
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 867 229,32	4 303 081,03
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 867 229,32	4 303 081,03
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	624 591,09	568 205,92
Käyttö ja huolto	3 234 579,58	3 242 409,05
Ulkoalueiden huolto	58 539,33	18 859,85
Siivous	163 046,02	170 006,24
Lämmitys	4 290 147,43	4 451 023,65
Vesi ja jätevesi	1 529 918,01	1 409 913,69
Sähkö ja kaasu	640 425,32	787 491,17
Jätehuolto	597 203,90	585 821,11
Vahinkovakuutukset	448 470,74	418 646,74
Vuokrat	1 632 383,44	1 593 942,59
Kiinteistövero	1 115 475,79	1 098 528,14
Korjaukset	2 874 927,39	3 608 963,59
./ Saadut vakuutuskorvaukset	-137 222,67	-104 772,76
Muut hoitokulut	258 259,57	277 326,89
./ Alv kiinteistön hoitokuluista	-272 718,34	-283 305,26
Oman käytön alv	125 363,08	117 324,13
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 183 389,68	17 960 384,74
Luottotappiot ja oikaisuerät	-31 107,20	-35 900,68
LIKEVOITTO / -TAPPIO	2 302 199,52	1 605 505,09
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	46 475,00	47 575,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	131 881,87	132 794,76
Korko- ja muut rahoituskulut	3 426 247,56	2 461 742,82
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-3 247 890,69	-2 281 373,06
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP.SIIRT.JA VEROJA	-945 691,17	-675 867,97
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	257 472,13	805 116,92
Veroper. varausten muutos	734 700,00	211 988,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	992 172,13	1 017 104,92
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46 480,96	341 236,95

T A S E

	2024/1 - 2024/12	2023/1 - 2023/12
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	3 759 923,07	3 755 448,41
Liittymismaksut	1 886 587,71	1 889 224,03
Omistuskiinteistöt	101 644 717,09	89 931 269,08
Koneet ja kalusto	112 616,62	139 749,93
Muut aineelliset hyödykkeet	115 471,98	71 309,65
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	2 331 365,00	10 361 610,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	109 850 681,47	106 148 611,43
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yr.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	7 345 410,79	3 174 292,79
Muut osakkeet ja osuudet	5 231 863,97	5 221 177,77
Muut saamiset	237 362,42	153 582,92
Sijoitukset yhteensä	12 959 039,11	8 693 455,41
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	122 809 720,58	114 842 066,84
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	527 103,57	493 279,71
Saamiset saman konsernin yr.	222 451,73	7 123 922,11
Siirtosaamiset	106 921,82	198 845,68
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	856 477,12	7 816 047,50
Rahat ja pankkisaamiset	1 252 422,01	1 334 934,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 132 349,13	9 174 432,06
VASTAAVAA YHTEENSÄ	124 942 069,71	124 016 498,90

T A S E

	2024/1 - 2024/12	2023/1 - 2023/12
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen muk.rahastot		
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan po:n rahasto		
SVOP-rahasto	3 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	-490 772,30	-832 009,25
Tilikauden voitto/tappio	46 480,96	341 236,95
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 200 889,94	19 154 408,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	1 715 832,87	1 973 305,00
Asuintalovaraukset	3 334 039,69	4 068 739,69
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	5 049 872,56	6 042 044,69
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	84 469 941,70	87 412 445,36
Valtiokonttorilainat	399 369,91	0,00
Velat saman konsernin yr.	5 394 302,82	1 256 486,06
Siirtovelat	75 300,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma	90 338 914,43	88 668 931,42
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 742 502,82	5 533 556,00
Valtiokonttorilainat	28 000,00	0,00
Saadut ennakot	196 286,68	200 441,87
Ostovelat	893 240,01	1 052 514,46
Velat saman konsernin yr.	1 147 934,30	1 053 403,07
Muut velat	1 375 326,26	1 352 912,32
Siirtovelat	969 102,71	958 286,09
Lyhytaikainen vieras pääoma	10 352 392,78	10 151 113,81
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	100 691 307,21	98 820 045,23
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	124 942 069,71	124 016 498,90

RAHOITUSLASKELMA	2024	2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Voitto/tappio ennen tilinp.siiroja ja veroja	-945 691,17	-675 867,97
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 867 229,32	4 303 081,03
Rahoitustuotot ja -kulut	3 247 890,69	2 281 373,06
Muut oikaisut		-232 167,66
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	7 169 428,84	5 676 418,46
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lisäys(-)/vähenn.(+)	6 959 570,38	-7 143 758,76
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis.(+)/väh.(-)	-122 459,49	-2 656 944,67
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja korkoja	14 006 539,73	-4 124 284,97
Maksetut korot ja muut liiketoim. rahoituskulut	-3 487 037,92	-2 055 374,48
Saadut osingot	46 475,00	47 575,00
Saadut korot liiketoiminnasta	131 881,87	132 794,76
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	10 697 858,68	-5 999 289,69
A. Liiketoiminnan rahavirta	10 697 858,68	-5 999 289,69
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-12 759 583,06	-10 211 926,42
+ Saadut avustukset inv.	0,00	0,00
B. Investointien rahavirta	-12 759 583,06	-10 211 926,42
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00	3 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-5 762 158,08	-7 503 131,96
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7 741 369,91	20 522 500,00
C. Rahoituksen rahavirta	1 979 211,83	16 019 368,04
Kassavarojen muutos (A+B+C)	-82 512,55	-191 848,07
Rahat ja pankkisaamiset 1.1.	1 334 934,56	1 526 782,63
Rahat ja pankkisaamiset 31.12.	1 252 422,01	1 334 934,56
Kassavarojen muutos	-82 512,55	-191 848,07

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	2024	2023
Osinkotuotto	46 475,00	47 575,00

Rahoitustuottojen ja kulujen erittely

Korkotuotot	124 683,20	124 221,96
Perintätuotot	7 198,67	8 572,80
Rahoitustuotot	131 881,87	132 794,76
Korkokulut	3 138 702,23	2 195 816,97
Muut rahoituskulut	68 871,10	65 540,76
Pääomavastikkeet	218 674,23	200 385,09
Rahoituskulut	3 426 247,56	2 461 742,82

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
AKTIVOIDUT KORKOMENOT		
Rakennus, Kuntalantie 2-4, (26.356,57 €/v. 2012)		
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	12 651,00	13 705,00
KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1.	3 755 448,41	3 505 480,75
+ Lisäykset	4 474,66	462 800,00
- Vähennykset	0,00	-212 832,34
Maa-alueet 31.12.	3 759 923,07	3 755 448,41
Liittymismaksut 1.1.	1 889 224,03	1 844 354,51
+ Lisäykset	0,00	44 869,52
- Vähennykset	-2636,32	0,00
Liittymismaksut 31.12.	1 886 587,71	1 889 224,03
Rakennukset 1.1.	89 931 269,08	86 541 083,68
+ Lisäykset	16 530 308,34	7 644 003,37
- Vähennykset	-3 232,52	-11 796,77
- Poisto	-4 813 627,81	-4 242 021,20
Rakennukset 31.12.	101 644 717,09	89 931 269,08
Koneet ja kalusto 1.1.	139 749,93	116 128,44
+ Lisäykset	10 405,68	70 204,82
- Poisto	-37 538,99	-46 583,33
Koneet ja kalusto 31.12.	112 616,62	139 749,93
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	71 309,65	58 258,15
+ Lisäykset	60 224,85	27 528,00
- Poisto	-16 062,52	-14 476,50
Muut aineelliset hyödykkeet	115 471,98	71 309,65
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 1.1.	10 361 610,33	8 030 116,32
+ Lisäykset, keskeneräiset	8 106 377,88	9 869 691,03
- Vähenn/siirto, keskener.	-16 136 623,21	-7 538 197,02
Ennakkomaksut ja keskener.hankinnat 31.12.	2 331 365,00	10 361 610,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	109 850 681,47	106 148 611,43

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 omistusyhteysyrit. 1.1.	3 174 292,79	3 170 409,14
+ Lisäykset	4 171 118,00	3 883,65
Osuudet omistusyht.yr. 31.12.	7 345 410,79	3 174 292,79
Osakkeet ja osuudet 1.1.	5 221 177,77	5 204 893,95
+ Lisäykset	10 686,20	16 283,82
Osakkeet ja osuudet 31.12.	5 231 863,97	5 221 177,77
Muut saamiset 1.1	153 582,92	85 926,92
+ - Lisäykset/Vähenn.	83 779,50	67 656,00
Muut saamiset 31.12.	237 362,42	153 582,92
Sijoitukset yhteensä	12 959 039,11	8 693 455,41

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yr.

Konsermitilisaamiset	222 451,73	7 121 782,18
Myyntisaamiset	0,00	496,81
Siirtosaamiset Konserni	0,00	2 139,93
Yhteensä	222 451,73	7 124 418,92

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
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	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-490 772,30	-832 009,25
Tilikauden voitto/tappio	46 480,96	341 236,95
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 200 889,94	19 154 408,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	1 715 832,87	1 973 305,00
Asuintalovaraus 1.1.	4 068 739,69	4 280 727,69
Tilikautena purettu	-734 700,00	-211 988,00
	3 334 039,69	4 068 739,69
Tilinpäättösiirtojen kertymä yht.	5 049 872,56	6 042 044,69
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma	68 413 724,99	65 858 286,87
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Siirtyvät korot	582 406,71	649 158,07
Lomapalkkavelka	298 650,00	308 706,00
Muut siirtovelat	88 046,00	422,02
Siirtovelat yhteensä	969 102,71	958 286,09
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat		
Konsernilainat	5 394 302,82	1 256 486,06
Lyhytaikaiset		
Konsernilainojen lyhytaikainen osuus	314 289,00	166 707,00
Ostovelat	827 684,30	886 696,07
Korkovelat, konserni	5 961,00	0,00
Velat saman konsernin yrityksille	6 542 237,12	2 309 889,13

VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2024	2023
Omat velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainojen saldo 31.12.	2 309 740,59	769 213,35
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	4 399 387,00	3 799 387,00
Kouvola kaup. takausten vastavakuudeksi annetut kiinnitykset	36 473 250,29	33 742 551,13
Kiinnitykset yhteensä	40 872 637,29	37 541 938,13
Omat velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Kouvola 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
Kouvola kaupungilta saadut takaukset		
Kaupungin takaamien lainojen saldo 31.12.	87 640 858,16	89 607 551,11
Takausmäärä	148 685 037,10	145 429 667,19
Yhtiön hallussa olevat vapaat panttikirjat	74 211 765,60	76 942 461,60

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	0,00	1 110,42
myöhemmin maksettavat	0,00	0,00
sop.nro 1355952001 (14.11.25 asti) Toshiba E-s		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	979,08	1 305,44
myöhemmin maksettavat	990,90	979,08
Grenkeleasing		
sop. 096019056/9.11.2020 WorkRelax Pro Deluxe 3D(30.6.2025 asti)		
sop. 096051269/1.1.2025Toshiba 3525AC		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta (jatkoleasing)	4 995,74	1 621,92
myöhemmin maksettavat	6 966,83	0,00
Työsuhdepyörät (sop. 31.01.2027 asti)		
sop.nro 359881-778426, 364732-785122, 399060-850943		
364734-785123, 364748-790246, 377053-813859, 385764-829125		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	6 775,96	8 309,75
myöhemmin maksettavat	8 497,92	10 865,47
Alle vuoden sisällä erääntyvät	12 750,78	12 347,53
Myöhemmin maksettavat	16 455,65	11 844,55
Leasingvastuut yhteensä	29 206,43	24 192,08

Vuokravastuut

Tontinvuokravastuut alle vuoden erääntyvät	289 468,57	281 385,96
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	1 447 342,85	1 406 929,80
myöhemmin erääntyvät	4 545 763,19	4 725 813,99
Toimitilavastuut, Kauppiemiehenkatu 4, alle vuoden	138 599,64	135 482,04
1-5 v sisällä erääntyvä (30.11.2026 asti)	265 649,31	395 155,95
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	0,00	6 600,00
myöhemmin erääntyvät	0,00	2 750,00
Vuokravastuut yhteensä	6 258 755,35	6 527 899,74

KIINTEISTÖINVESTOINNIT	2024	2023
Allianssisopimuksen jälkivastuuajan varaus		
Viialankatu 5 perusparannus	3 772,53	12400,00
Viialankatu 3 perusparannus	53 816,30	0,00
Arvonlisäverovähennyksen tarkistaminen, mikäli kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.		
Kotiharjuntie 10, valm. 2014		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	0,00	1 126 035,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	0,00	112 603,50
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	0	0
Palautuksen alainen määrä 31.12.	0,00	0,00
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	0	1
Palautuksen alainen määrä 31.12.	0,00	26 700,00
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	2	3
Palautuksen alainen määrä 31.12.	267 304,00	400 956,00
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	3	4
Palautuksen alainen määrä 31.12.	7 821,00	10 428,00
Tarkistusvastuu yhteensä 31.12.2024	275 125,00	438 084,00

LIITETIEDOT TILINTARKASTAJIEN PALKKIOISTA

Tilintarkastus	4 628,53	5 394,00
----------------	----------	----------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön palveluksessa 31.12.2024 oli 22 henkilöä, joista 21 oli vakituisessa työsuhteessa. Henkilöstön keski-ikä on 47,7 (48,6) vuotta

Johdon palkat ja palkkiot	2024	2023
Toimitusjohtaja ja hallitus	155 290,00	155 010,00
Henkilöstön jako ryhmittäin		
Toimitusjohtaja	1	1
Rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut	8	8
Vuokraus- ja asiakaspalvelut	8	7
Talous- ja hallintopalvelut	5	6
Yhteensä 31.12.2024	22	22

LIITETIEDOT OMISTUKSISTA MUISSA YRITYKSISSÄ

Tytäryhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus -%	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Elopuisto	Kouvola	84,10	136 010,91	1 264,48

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	1 284 261,18	1 624,46
Asunto Oy Enärivi	Kouvola	40,77	460 038,29	2 909,37
Asunto Oy Huusarinmäki	Kouvola	30,39	373 837,09	7 312,30
Asunto Oy Kaipiaistensato	Kouvola	40,72	439 176,12	44,66
Asunto Oy Kasakkakara	Kouvola	23,10	1 056 427,41	12 148,91
Asunto Oy Kataja-Haikula	Kouvola	34,08	677 076,39	2 931,12
Asunto Oy Kimmelmanni	Kouvola	45,38	521 040,60	6,71
Asunto Oy Kirkkovuorentie 2	Kouvola	48,51	287 247,61	49,71
Asunto Oy Kouvola Jaalanharju	Kouvola	39,02	41 124,85	47,54
Asunto Oy Kuusankosken Hiidentie 8-10	Kouvola	27,06	597 157,87	13 139,23
Asunto Oy Kuusaankosken Rantapuisto	Kouvola	25,00	1 075 998,37	7 652,47
Asunto Oy Naakanhovi	Kouvola	21,40	983 737,16	0,00
Asunto Oy Puutarhuringousi	Kouvola	29,28	933 981,18	-10 440,57
Asunto Oy Rivikolka	Kouvola	21,95	217 153,28	2 480,27
Asunto Oy Silmuntie	Kouvola	27,85	341 663,37	48,83
Asunto Oy Suolasenkoski	Kouvola	23,72	995 598,85	1 543,12
Asunto Oy Ummeljoen rivitalo	Kouvola	27,86	85 366,89	19,43
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio	Kouvola	31,00	20 943,96	7,58
As Oy Kouvola Lasipalatsi	Kouvola	47,26	0,00	0,00

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Kouvola Asunnot Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola.

RAJOITUKSET

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

Aravaluovutusrajoitus koskee 143 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025-2056.

Luovutusrajoituksista vapaita kiinteistöjä on 23. Lisäksi em. rajoitukset ovat voimassa yhtiön erillisistä osaketaloista omistamissa 53 osakehuoneistossa. Osakehuoneistoja omistuksessa on yhteensä 290.

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

Visma Software Oy, L7 sovelluspalvelu	
211 Ostolaskut	270688
231 Ostoreskontran manuaalimaksut	000103
232 Ostoreskontran maksut	000261
241 Tilisiirrot	000778
244 Lainojen manuaalimaksut	000128
360 Lainojen nostot	000003
310 Palkat	000013
410 Käyttöomaisuustapahtumat	00001
460 Kirjanpitoon käsinkirjatut	
Muistiotositteet	100274
Tilinpäätöstositteet	200030
Tampuurin siirrot	500012
Vyörytystositteet	600008
470 Jaksotukset	000012
Liitetietositteet	14

Kirjanpitoaineistot säilytetään Kouvola 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

Kouvolassa 4. päivänä maaliskuuta 2025

KOUVOLAN ASUNNOT OY

TILINTARKASTAJIEN MERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä

Kouvolassa, päivänä maaliskuuta 2025

BDO Audiator Oy
Ulla-Maija Tuomela
KHT, JHT

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 innehåller 20 sidor före denna sida

Ulla-Maija Tuomela

BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki

922a077c-4eec-4d82-8451-dc8ca6e74d30 - 2025-04-22 14:03:57 UTC +03:00

BankID / MobileID - 0be25a46-b734-4731-9f10-e1b4f2e2d56e - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

