

21.3.2021

Aika: Torstaina 7. huhtikuuta 2022 klo 9:30
Paikka: Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu, 2. krs kokoushuone
Esityslista:

- 1 § **Kokouksen avaus**
- 2 § **Läsnäolijoiden toteaminen**
- 3 § **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- 4 § **Kokouksen järjestäytyminen**
- puheenjohtajan valinta
 - sihteerin valinta
 - pöytäkirjantarkastajan valitseminen
- 5 § **Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**
- 6 § **Tilinpäätös vuodelta 2021**
- toimintakertomus, tulos ja tase, liite
- 7 § **Tilintarkastuskertomus**
- 8 § **Tilinpäätöksen vahvistaminen (tulos ja tase)**
- 9 § **Toimenpiteet, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta**
- 10 § **Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle**
- 11 § **Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen**
- 12 § **Hallituksen valinta (esitys tuodaan kokoukseen)**
- puheenjohtaja ja kahdesta (2) kuuteen (6) hallituksen jäsentä
 - Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) ohjaa asukkaiden ehdokkaiden nimeämistä
 - yhtiökokous valitsee puheenjohtajan
- 13 § **Tilintarkastajan valinta**
- Kaupunginvaltuusto on päättänyt 31.8.2020 § 73 että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikaudille 2021–2022 BDO Audiator Oy, liite

14 §

Muut asiat

15 §

Kokouksen päättäminen

Joensuun Kodit Oy

Hallitus

Liitteet:

Tilinpäätösasiakirjat 2021

KH 05.10.2020 § 355 päätös tilintarkastajaehdokkaasta



Y-tunnus 0168143-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2021 - 31.12.2021

Joensuun Kodit Oy
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu
Kotipaikka Joensuu
Y-tunnus 0168143-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1-8
Tuloslaskelma	9-10
Tase	11-12
Rahoituslaskelma	13
Liitetiedot	14-19
Talousarviovertailu	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	21
kirjanpitoaineiston säilytys	22
Tilintarkastuskertomus	

Tilinpäätöksen laatija:
Meidän IT ja talous Oy

Tilinpäätöskirja (KPL 3:8.1 §) on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10.1 §) ja tilikauden tositeaineisto vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10.2 §).

Tämä tilinpäätöskirja on säilytettävä 31.12.2031 asti.

JOENSUUN KODIT OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

Toimitusjohtajan katsaus

Joensuun Kodit Oy:n missiona on omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja. Yhtiön tehtävänä on tarjota asiakkaiden elämäntilanteeseen sopivia hinta- ja laatusuhteeltaan kilpailukykyisiä vuokra-asuntoja siten, että yhtiö tulee taloudellisesti toimeen omillaan, omaisuuden arvo säilyy ja asuntojen käyttöaste on korkea.

Tunnusluvut	TA 2021	TOT 2021
Liikevaihto, M€	30.091	28.545
Tulos, M€	0	625.299
Pysyvät vastaavat, M€	180.795	188.767
Oma pääoma, M€	13.260	13.885
Vieras pääoma, M€	153,260	161,810
Henkilöstö	1	1
Investoinnit, M€	10,0	15.942
Uudet asunnot, kpl	7	7
Peruskorjatut asunnot, kpl	137	137
Asuntojen käyttöaste, %	96,5	91,02
Luottotappiot, % lv:sta	0,50	0,24

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1.170 (1.060) hakemusta. Hakemuksista yhden henkilön ruokakuntien hakemuksia oli 771 eli 65,9 % (68,02). Hakijoista oli yhtiön sisäisiä asunnonvaihtajia 327 eli 27,95 % (29,62). Kiireellisessä asunnontarpeessa oli hakijoista 47 eli 4,0 % (3,4).

Vuodenvaihteessa vapaana oli 517 (470) asuntoa, joista oli peruskorjattavana 138 (142) asuntoa ja maaseutualueella 131 (113) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin vuokrasopimuksia 841 kpl (873), joista asunnottomille ruokakunnille 31 kpl (68). Asukasvalinnat tukivat hyvin kaupungin konsernilinjauksissa ja asumisen strategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Vuokraus- eli käyttöaste oli 91,02 % (90,72). Vuokrausaste vaihteli alueittain: kantakaupunki 92,15 % (92,37), Enon alue 83,57 % (79,91), Kiihtelysvaaran alue 88,49 % (80,93), Pyhäselän alue 86,19 % (86,90) ja Tuupovaaran alue 77,66 % (75,61). Asukasvaihtuvuus oli 17,91 % (18,62).

Enon ja Tuupovaaran alueilla käyttöasteet ovat heikoimmat. Kantakaupunki on säilynyt hyvällä tasolla. Kaikilla alueilla tehdään toimenpiteitä käyttöasteen nostamiseksi. Alueiden asuntokysyntää ja tarjontaa seurataan aktiivisesti ja sopeutustoimia tehdään tilanteen mukaan.

Talouden tunnuslukuja	2021	2020
Käyttökate %	34,91	31,70
Liiketulos %	7,02	2,88
Poistot M€	7,96	8,21
Omavaraisuus %	7,18	7,20
Maksuvalmius QR	1,06	0,78

Yhtiön perustiedot

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin omistama yhtiö.

Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen. Yhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 172 kiinteistössä 4.696 asuinhuoneistoa, yhteispinta-ala 251.001,5 asm². Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat As Oy Enon Tuuliharju- nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, y-tunnus 2264168–5, jonka osakekannasta omistusosuus on 30 osaketta (63 %). Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jossa Joensuun Kodeilla on viisi huoneistoa, 2.385 osaketta, omistusosuus 37 %.

Kaikki kiinteistöt on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksilla Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Yhtiön toimintaan vaikuttavien ns. yleishyödyllisyysäännösten takia voitonjako, lainanotto ja vakuudenanto ovat rajoitetut.

Talous

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius olivat kunnossa. Liikevaihto oli 28,545 M€ (28,505). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 18,852 M€ (19,657). Vaikutus vuokraan oli 6,42 euroa/asm²/kk (6,33). Tavoite- ja tulossopimuksessa asetettuja tavoitteita ei kaikilta osin saavutettu.

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 641.503,27 euroa (588.099,46) eli 2,2 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta entistä tehokkaampia, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Hallitus on kiristänyt perintäprosessia lain puitteissa äärimmilleen.

Vuoden aikana pantiin toimeen 24 (28) häätöä vuokrarästien takia. Häiriöiden vuoksi purettiin 6 sopimusta (13). Huomautuksia annettiin 151 kpl, 1. varoituksia 43 kpl ja 2. varoituksia 4 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1.266.544,64 euroa.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2.618.879,62 euroa (2.709.828,76), josta muodostui 662.141,99 euroa (826.634,13) maaseutualueen kohteista. Kuluvaihtokausi oli 0,87 €/asm²/kk.

Luottotappioita kirjattiin 68.895,78 euroa (95.932,10) eli 0,24 % liikevaihdosta, mikä alitti tavoite- ja tulossopimuksen asetetun enimmäisrajan 0,50 %. Jälkiperintätuotot olivat 50.869,27 euroa (54.155,92).

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7.872.000 euroa (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 euroa/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.885.191,65 euroa.

Tuloslaskelman mukainen tulos oli 625.299,22 euroa.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 146.589.548,40 € (138.726.082,96 €). Korkokulut olivat 1.398.547,40 euroa (1.428.186,48 €) ja maksettu keskimääräinen korko 0,972 %. Lyhytaikaisissa lainoissa oli varaus lainojen lyhennyksiin 8.923.284,00 euroa, joten lainaa oli kaikkiaan 155.512.832,40 euroa.

Lainat eri rahoittajilta kiinnitysvakuudella

Valtiokonttori	16.280.895,58
Joensuun kaupunki	3.798.183,75
Nordea Pankki Suomi Oy	617.478,98
Kuntarahoitus Oyj	52.552.063,00
Handelsbanken	17.513.688,15
P-K:n Osuuspankki	2.243.733,75
Danske Bank	2.160.000,00

Lainat ilman vakuutta tai kaupungin takauksella

Joensuun kaupungin III sijalainat (ilman vakuutta)	11.795.643,62
Joensuun kaupungin muut lainat (ilman vakuutta)	1.064.837,12
Joensuun kaupungin pääomalainat	267.080,08
Nordea Suomi Oyj	4.521.750,00
Kuntarahoitus Oyj	18.738.539,00
Pohjola Pankki Oyj	1.039.178,20
P-K:n Osuuspankki	10.990.000,00
Danske Bank	785.141,17
Handelsbanken	11.144.620,00

Yhtiöllä oli seuraavat pääomalainat:

Entinen Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloilta 99.230,88 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi sitten, kun valtion asuntorahaston (asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA) myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu. (korko 6 kk euribor + 1,5 %). Korkoa maksettiin 971,96 €.

Entinen Kiinteistö Oy Kiihtelysriiviltä kaksi pääomalainaa; 89.524,94 euroa ja 78.324,26 euroa: Ensiksi mainittu laina on koroton 31.12.2030 saakka, ellei yhtiön velkasaneerausohjelmaa muuteta siten, että korkoa voidaan laskuttaa velkakirjan ehtojen mukaisesti. Vuoden 2031 alusta alkaen korko on valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko lisättynä 1 %:n marginaalilla.

Toisen lainan lyhentäminen alkaa vasta, kun Kiinteistö Oy Kiihtelysriiville myönnetty ja Kiihtelysvaaran kunnanvaltuuston 13.6.2002 § 33 hyväksymän vapaaehtoisen velkajärjestelyn mukaiset valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin valtiokonttorille. Lainalle ei peritä korkoa eikä viivästyskorkoa. Pääomalainoja on yhteensä 267.080,08 €.

Tilikauden aikana nostettiin peruskorjauskohteiden ja uustuotantohankkeen rahoittamiseen uusia korkotukilainoja yhteensä 15.429.857 M€, joiden vakuudeksi annettiin kiinnitykset ja valtion täytetäkaus. Joensuun kaupunki myönsi III sijalainaa yhteensä 596.815 €.

Peruskorjaukset

Kuluneen tilikauden aikana valmistui neljässä peruskorjaushankkeesta yhteensä 137 peruskorjattua asuntoa.

Ruskealankatu 1 Joensuu, kerrostalon peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 22 asuntoa, asuntoalaltaan 1.301,0 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 2.173.843,90 €.

Huvimäentie 16 I Joensuu, rivitalokohteen peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 12 asuntoa, asuntoalaltaan 622,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 1.347.238,14 €.

Äkkiväärä 10 Joensuu, kerrostalokohteen peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 35 asuntoa, asuntoalaltaan 1.808,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 3.121.305,10 €.

Latolankatu 23 II Joensuu, kerrostalokohteen peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 68 asuntoa, asuntoalaltaan 2.867,0 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 5.782.474,53 €.

Uustuotanto/hankinnat

Yhtiöllä on käynnissä tehostetun palveluasumisen rakentamisen uustuotantokohde. TEPAS kohteen rakentaminen aloitettiin toukokuussa ja kohteeseen valmistuu heinäkuussa 2022 ikääntyvien palveluasumisen yksikköön 60 asuntoa.

Ruoritie 4 Joensuu, kerrostalokohteen kymmenen jälkiasennushissin ja esteettömyyden rakentamisen kohde valmistui lokakuussa. Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 1.285.845,95 €.

Vuosikorjaukset

Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta. Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 5.146.421,37 €. Merkittävimpiä kustannuksia syntyi huoneistojen sisäpuolisista korjauksista (2.122.368,48), vesi- ja viemärijärjestelmien korjauksista (575.438,01), Save-järjestelmän korjaukset (323.065,71), ilmastointijärjestelmien korjaukset (177.537,59), sähköjärjestelmien korjaukset (207.259,80), ikkunoiden ja ovien korjaukset (246.821,98), lämmönjakolaitteiden korjaukset (180.067,53), koneiden ja laitteiden korjaukset (131.219,52) ja useista muista korjauskohteista.

Korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta toteutettiin mm. seuraavien kohteiden korjauksia:

- Olkkolantie 16 vesikaton kunnostus ja maalaus
- Latolankatu 7 ikkunoiden uusiminen
- Karsikonkatu 5 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Taanotie 2 julkisivujen kunnostus ja maalaus
- Etäluettavien vesimittarien vaihto: Apilakuja 5, Honkapolku 3, Jyväkuja 9 ja Erkinpellontie 15
- Lämmönvaihtimien uusinta: Jyväkuja 9 ja Erkinpellontie 15
- IV-nuohoukset useista kohteista
- SAVE purkutyöt useista kohteista.

Vuodelta 2020 vuodelle 2021 siirtyneet ja toteutetut hankkeet

- Ruukintie 6 kohteen purku, aloitettu joulukuussa 2020
- Tornitie 4 kohteen talon 1 purku, aloitettu joulukuussa 2020
- Kullervonkuja 4 kohteen purku, aloitettu joulukuussa 2020
- Kotilantie 1–3 kohteen purku, aloitettu joulukuussa 2020
- Kiulutie 3, palaneen jätekatoksen uusiminen
- kurtturussuuren poistoprojekti.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.4.2021 ja ylimääräiset yhtiökokoukset 4.2.2021 ja 21.10.2021. Hallitus kokoontui vuoden aikana 12 kertaa.

Yhtiön hallituksen kokoonpano oli 1.1.2021 alkaen seuraava:

Varsinainen jäsen	Varajäsen
• Eero Hirvonen, pj.	Pauli Tahvanainen (13.1.2021 saakka)
• Juhani Rouvinen, varapj.	Anne Meriläinen
• Pasi Hartikainen	Eeva Saarelma-Laakkonen
• Satu Jumppanen	Kari Surakka
• Vilja Väisänen	Leo Laakkonen
• Raija Pellikka (asukasedustaja)	
• Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)	Timo Varis (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Eero Hirvonen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Rouvinen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen 4.2.2021 hallituksen kokoonpano oli seuraava:

Varsinainen jäsen	Varajäsen
• Matti Pesonen, pj.	Tuomas Kinnunen
• Juhani Rouvinen, varapj.	Anne Meriläinen
• Pasi Hartikainen	Eeva Saarelma-Laakkonen
• Satu Jumppanen	Kari Surakka
• Vilja Väisänen	Leo Laakkonen
• Raija Pellikka (asukasedustaja)	
• Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)	Timo Varis (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Pesonen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Rouvinen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen 7.4.2021 hallituksen kokoonpano oli seuraava:

Varsinainen jäsen	Varajäsen
• Matti Pesonen, pj.	Tuomas Kinnunen
• Juhani Rouvinen, varapj.	Anne Meriläinen
• Pasi Hartikainen	Eeva Saarelma-Laakkonen
• Satu Jumppanen	Kari Surakka
• Vilja Väisänen	Leo Laakkonen
• Raija Pellikka (asukasedustaja)	Helka Tukiainen (asukasedustaja)
• Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)	Eira Kettunen (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Pesonen ja varapuheenjohtajaksi Juhani Rouvinen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen 21.10.2021 hallituksen kokoonpano oli seuraava:

Hallituksen jäsen

- Matti Pesonen, pj.
- Päivi Armila
- Juha Hänninen
- Hanne Juntunen
- Jarmo Juvonen
- Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)
- Raija Pellikka (asukasedustaja)

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Pesonen. Kaikki valitut ovat Suomen kansalaisia.

Asukasvalintajaoksen muodostivat Matti Pesonen puheenjohtajana sekä Pia Lemmetyinen (varalla Raija Pellikka) ja Rauno Mehtonen (varalla Eeva Lehikoinen).

Henkilöstö ja ostopalvelut

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Rauno Mehtonen ja hänen sijaisenaan Eeva Lehikoinen. Toimitusjohtaja oli ainoa yhtiön palkkalistoilla ollut työntekijä. Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokravalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

Talous- ja henkilöstöhallinnon palvelut sekä IT- ja järjestelmäpalvelut ostettiin Meidän IT ja talous Oy:ltä.

Tilintarkastajana toimi BDO Auditor Oy, vastuullinen tilintarkastaja JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

Hallinnon palkat ja palkkiot	2021	2020
hallitus	14.500,00	20.734,92
toimitusjohtaja	87.831,03	72.644,61
muut	0,00	-7.509,28
henkilösivukulut	16.681,92	11.469,80
Muut palkkiot		
tilintarkastajat	11.175,93	6.741,26
laki- ja konsultointi	40.939,78	12.723,30
isännöitsijätoimisto	1.033.001,93	1.098.644,99
kiinteistönhuolto	2.265.613,94	2.366.740,72
taloushallinto	143.919,36	119.889,77

Johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisia palkkioita ei maksettu vuonna 2021.

Asukasysteistyö

Yhtiön talot on jaettu kymmeneen eri alueeseen. Näillä aluejaoilla kokoontuvat alueelliset asukastoimikunnat toteuttamaan asukasdemokratiaa. Kodeilla on asukasdemokratian toteuttajan myös yhteistyöelin, joka kokoontui vuoden aikana 7 kertaa. Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimi Rauni Vottonen.

Toimintaympäristö ja riskienhallinta

Suurimmat uhkatekijät yhtiön taloudelle ovat asuntojen tyhjäksi jääminen, korko- ja hintatason nousu sekä ns. korjausvelka. Yhtiö toteutti tilikaudella kaksi huonokuntoisen kiinteistön purkuprojektia; Ruukintie 6 Uimaharju ja Tomitie 4 (talo 1) Eno. Hallitus on reagoinut riskeihin ja hyväksynyt riskikohteiden purkusuunnitelman.

Asuntokannan arviointia ja asuntokantaan kohdistettavia toimenpiteitä arvioidaan vuosittain. Käyttöasteen pitäminen hyvällä tasolla vaatii jatkuvia toimenpiteitä. Kilpailu vuokra-asunto-markkinoilla on kiristymässä. Yhtiön suuri velkapääoman määrä tuo oman riskilisen talouden hallintaan. Lainasalkun riskiä tulee arvioida vuosittain ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä.

Yhtiön riskienhallintasuunnitelma ja riskiarviointi hyväksyttiin hallituksessa helmikuussa 2020. Riskienhallintasuunnitelman päivitys ja nykytilan selvitys hyväksyttiin hallituksessa lokakuussa 2021. Pelastussuunnitelmat päivitettiin vuonna 2016. Sisäinen tarkastus on jatkuvaa, pääasiassa hankintojen ja laskujen hyväksymisen kautta tapahtuvaa. Selonteko sisäisestä valvonnasta- raportti on toimitettu konserniohjaukselle helmikuussa 2021. Yhtiön sisäisen tarkastuksen suunnitelma ja valvonta sekä hankintavaltuudet ja laskujen hyväksymisvaltuudet on hyväksytty hallituksessa.

Ympäristöön, energiansäästöön ja ilmastoon liittyvät tavoitteet ja vaatimukset asettavat rakentamiselle ja peruskorjaamiselle omat vaateensa. Kaupungin hyväksymä ilmastostrategia ja energiatehokkuussopimus sekä bioenergiaan liittyvät tavoitteet otetaan huomioon harkittaessa kohteiden rakennuspaikkoja ja lämmitysmuotoa, samoin suunniteltaessa peruskorjauksia. Kohteiden öljylämmityksestä luovutaan silloin kun se on taloudellisesti perusteltua tai kun järjestelmän käyttöikä on lopussa. Yhtiöllä on käytössä vuonna 2017 hyväksytty ympäristö-ohjelma. Yhtiö on mukana toteuttamassa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelmaa 2022–2025.

Energianhallintaan kohdennetaan tehostettuja, ohjelmoituja toimenpiteitä tavoitteena kustannussäästöt. Asuntokantaa korjataan ja ylläpidetään suunnitelmallisesti PTS:n mukaisesti. Peruskorjaus- ja purkusuunnitelmia on käsitelty 28.10.2019 päivätyssä kiinteistöselvitys ja luokittelu -raportissa, jonka hallitus hyväksyi 10.12.2019 kokouksessa.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdoksi tilikaudelle 2022 on budjetoitu 31.080 milj. euroa. Yhtiö korotti vuokria 0,25 €/m²/kk vuodelle 2022 keskivuokran ollessa 10,20 €/asm²/kk. Vuokraan sisältyy varautuminen asuntojen tyhjänä oloon ja luottotappioihin.

Uustuotantoa rakennetaan vain sellaisille paikoille ja sellaiseen tarkoitukseen, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää. Yhtiö osallistuu kaupunginvaltuuston omistajapolitiittisen linjauksen mukaisesti erityisryhmien asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain 3–4 kohdetta. Pääpaino on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Varautumista ylläpitokustannuksiin pyritään lisäämään vuosi vuodelta.

Investoinnit uustuotantoon ja peruskorjauksiin ovat vuosina 2021–2022 ARA: n laina- ja avustuspäätösten mukaan noin 11 milj. euroa/vuosi.

Hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjenneen ja nopeasti laajentuneen virusepidemian vaikutuksia yhtiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Virusepidemiolla ei

toistaiseksi ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palvelujen kysyntään. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Toimintojen kehittämistä tarkastellaan jatkuvasti talouden ja kiinteistönhoidon ja asiakastytytyvyyden näkökulmasta. Penttilänrannan monisukupolvikortteli rakennushanke on tuottanut uudenlaista yhteisöllistä asumista Joensuussa. Yhtiö osallistuu täydennysrakennus-alueiden kaavoitushankkeisiin, jos osallistumisesta on hyötyä yhtiölle uustuotanto- ja peruskorjaushankkeissa. Yhtiön hallitus on hyväksynyt energiansäästöohjelman, jonka tavoitteiden toteuttamiseksi tutkitaan ja toteutetaan hyviksi havaittuja energiansäästötoimenpiteitä yhtiön rakennus- ja peruskorjausprojekteissa. Yhtiö toteuttaa Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman 2022–2025 mukaisia toimenpiteitä omalta osaltaan päästöjen vähentämiseksi. Yhteisöllisyyden kehittämisessä asukkaiden keskuudessa taloissa tehdään yhteistyötä mm. yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa.

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 625.299,22 euroa kirjataan voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

JOENSUUN KODIT OY

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0168143-4

	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrat	28 025 492,74	28 137 887,73
Käyttökorvaukset	519 201,45	367 570,49
LIKEVAIHTO	28 544 694,19	28 505 458,22
Muut kiinteistön tuotot	392 365,51	286 045,90
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-102 331,03	-85 870,25
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-14 336,96	-9 827,68
Muut henkilösivukulut	-2 344,96	-1 642,12
Henkilösivukulut yhteensä	-16 681,92	-11 469,80
Henkilöstökulut yhteensä	-119 012,95	-97 340,05
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 893 329,80	-8 215 846,08
Arvon.al.pys.vast.hyödykkeistä	-67 675,90	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-7 961 005,70	-8 215 846,08
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 565 058,37	-1 418 095,43
Käyttö- ja huolto	-2 521 292,41	-2 616 319,50
Ulkoalueiden huolto	-162 799,31	-89 787,43
Siivous	-370 684,87	-317 256,25
Lämmitys	-4 331 503,67	-3 935 214,24
Vesi ja jätevesi	-1 459 497,60	-1 510 316,36
Sähkö ja kaasu	-856 820,89	-776 247,84
Jätehuolto	-813 022,49	-771 408,64
Vahinkovakuutukset	-397 872,13	-370 748,23
Vuokrat	-370 109,91	-372 062,14
Kiinteistövero	-830 602,40	-837 149,95
Korjaukset	-5 146 421,37	-6 591 413,16
Muut hoitokulut	-7 096,80	-7 939,78
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-18 832 782,22	-19 613 958,95
Luottotappiot	-18 026,51	-41 776,18
Muut kiinteistön kulut	-1 450,06	-1 581,14
Muut kulut yhteensä	-18 852 258,79	-19 657 316,27
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 004 782,26	821 001,72

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	57 630,78	47 273,78
Korko- ja muut rahoituskulut	-1 398 547,40	-1 428 186,48
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 340 916,62	-1 380 912,70
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	 663 865,64	 -559 910,98
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	-316 355,27	-66 799,25
Asuintalovaraus	277 788,85	0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	-38 566,42	-66 799,25
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 625 299,22	 -626 710,23

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastaavaa	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	835 329,36	836 698,16
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	6 412 310,74	6 441 591,16
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	2 214 478,58	2 253 654,68
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	171 948 646,31	166 236 686,39
Koneet ja kalusto	1 955 873,46	1 784 510,39
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	4 160 760,57	2 002 400,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	186 692 069,66	178 718 843,16
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	756 337,17	756 337,17
Muut osakkeet ja osuudet	483 061,27	483 061,27
Sijoitukset yhteensä	1 239 398,44	1 239 398,44
Pysyvät vastaavat yhteensä	188 766 797,46	180 794 939,76
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	641 432,75	588 099,46
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 268 010,92	1 197 649,28
Muut saamiset	460 870,08	82 259,55
Siirtosaamiset	0,00	2,06
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 370 313,75	1 868 010,35
Rahat ja pankkisaamiset	2 224 130,99	1 484 921,33
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 594 444,74	3 352 931,68
Vastaavaa yhteensä	193 361 242,20	184 147 871,44

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastattavaa	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto	249 153,51	249 153,51
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 100 549,68	5 100 549,68
Muut rahastot yhteensä	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	38 189,24	664 899,47
Tilikauden voitto/tappio	625 299,22	-626 710,23
Oma pääoma yhteensä	13 885 191,65	13 259 892,43
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	8 055 322,34	7 738 967,07
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	9 611 030,00	9 888 818,85
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	17 666 352,34	17 627 785,92
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Lainat rahoituslaitoksilta	130 455 843,40	122 393 070,81
Saadut ennakot	13 075,00	13 426,00
Velat saman konsernin yrityksiltä	15 866 624,92	16 065 932,07
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	146 602 623,40	138 739 508,96
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 131 244,43	8 101 971,31
Saadut ennakot	479 020,59	442 355,38
Ostovelat	1 943 983,28	1 914 320,09
Velat saman konsernin yrityksille	3 141 609,34	2 504 001,77
Muut velat	1 269 296,62	1 203 403,80
Siirtovelat	241 920,55	354 631,78
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	15 207 074,81	14 520 684,13
Vieras pääoma yhteensä	161 809 698,21	153 260 193,09
Vastattavaa yhteensä	193 361 242,20	184 147 871,44

RAHOITUSLASKELMA

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	28 261 019,02	28 657 337,95
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	392 365,51	283 801,68
Maksut liiketoiminnan kuluista	-19 146 856,62	-16 083 891,79
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	9 506 527,91	12 857 247,84
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 407 425,87	-1 438 151,18
Saadut korot liiketoiminnasta	57 630,78	47 273,78
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	8 156 732,82	11 466 370,44
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	8 156 732,82	11 466 370,44
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 942 243,52	-13 678 387,96
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 930,06	663,08
Svop lisäys	0,00	0,00
Asuinalovarauksen lisäys	0,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-15 934 313,46	-13 677 724,88
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	17 325 072,00	10 250 463,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-9 450 774,28	-10 214 623,50
Lyhytaikaisten lainojen nostot	642 492,58	1 294 496,63
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	8 516 790,30	1 330 336,13
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	739 209,66	-881 018,31
Rahavarat tilikauden alussa	1 484 921,33	2 365 939,64
Rahavarat tilikauden lopussa	2 224 130,99	1 484 921,33
	739 209,66	-881 018,31

LIITETIEDOT Tilinpäätökseen 31.12.2021

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat hyödykkeet on arvostettu suunnitelmapoistoin ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa ja aineelliset hyödykkeet suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoonsa.

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Saamiin merkityt myynti- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa. Velat on arvostettu nimellisarvoonsa.

Rahoituslaskelma on laadittu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (30.1.2007) mukaisena rahavirtalaskelmana. Rahoituslaskelmassa esitetyt rahavarat sisältävät rahaksi tarvittaessa muutettavat pankkisaamiset. Liiketoiminnan rahavirta on esitetty suoraa esittämistapaa noudattaen.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät (KPA 2:2.1,2 ja KPA 2:3.1,3)

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistoina kirjataan kuluksi hankintameno arvioituna taloudellisena pitoaikana.

Poistoajat ja -menetelmät:

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

5-10 vuotta

tasapoisto

Aineelliset hyödykkeet

Asuinrakennukset

4 %

menojäännöspoisto

Rakennelmat

20 %

menojäännöspoisto

Väestönsuojat

25 %

tasapoisto

Rakennuksen tekn.laitteet

25 %

menojäännöspoisto

Koneet ja kalusto

25 %

menojäännöspoisto

Poistot ja arvonalentumiset

Asuinrakennukset

2021
6 936 824,342020
7 512 414,46

Rakennelmat

1 014,96

1 268,69

Väestönsuojat

0,00

0,00

Rakennusten koneet ja laitteet

475 366,73

344 627,13

Koneet ja laitteet

478 754,97

356 167,00

Muut pitkävaikutteiset menot

1 368,80

1 368,80

Arvonalentumiset

67 675,90

0,00

7 961 005,70**8 215 846,08**

Muut kiinteistön tuotot	2021	2020
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,00	2244,32
Saadut vahingonkorvaukset	88 366,36	3 857,23
Muut kiinteistön tuotot	39 523,72	44 036,08
Asukaslaskutustuotot	120 282,60	122 534,57
Edelleen laskutetut tuotot	144 192,83	113 373,80
Muut kiinteistön tuotot	392 365,51	286 046,00

Korkotuotot	2021	2020
Korkotuotot	4 750,86	4 315,85
Perintämaksutuotot omasta perinnästä	52 879,92	42 957,93
Korkotuotot	57 630,78	47 273,78

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintamenoon (KPA 2:4.1,8)	2021	2020
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	296 598,12	286 429,08
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöom.hankinnat	1 564,48	191,28
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	298 162,60	286 620,36

Pysyvien vastaavien muutokset

Osakkeet ja osuudet

Yritys	Omistussuus %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Kiint.Oy Jokikadun Pysäköinti, Joensuu	63	535 873,51	-44 933,48
Asunto Oy Enon Tuuliharju, Joensuu	37	1 302 554,25	-2 979,08

Käyttöomaisuus

	2021	2020
Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset		
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1	9 618,05	10 986,85
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-1 368,80	-1 368,80
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	8 249,25	9 618,05
Poistokelvoton	827 080,11	827 080,11
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä 31.12.	835 329,36	836 698,16

Aineelliset hyödykkeet

Omistuskiinteistöt

Maa- ja vesialueet 1.1.	5 025 193,08	5 025 193,08
Lisäys	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet 31.12.	5 025 193,08	5 025 193,08

Liittymismaksut 1.1.

Siirto vuokratuista	767 007,45	790 427,61
Siirto vuokrattuun	0,00	55 317,24
Siirto vuokrattuun	-29 280,42	-78 737,40
Liittymismaksut 31.12.	737 727,03	767 007,45

Sähköliittymä 1.1

Sähköliittymä 31.12	74 563,77	74 563,77
---------------------	-----------	-----------

Vesiliittymä 1.1

Vesiliittymä 31.12	83 456,40	83 456,40
--------------------	-----------	-----------

Lämpöliittymä 1.1

Siirto vuokratuista	422 619,29	378 894,71
Siirto vuokrattuun	0,00	43 724,58
Lämpöliittymä 31.12	422 619,29	422 619,29

Ktv-liittymä 1.1

Lisäys	68 751,17	47 571,97
Siirto vuokratuista	0,00	1 835,20
Siirto vuokrattuun	0,00	19 344,00
Ktv-liittymä 31.12	68 751,17	68 751,17

Yhteensä

	1 387 117,66	1 416 398,08
	6 412 310,74	6 441 591,16

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Liittymismaksut 1.1.		755 062,04	731 641,88
Vähennys		-6 861,96	
Siirto omistetuista		29 280,42	78 737,40
Siirto omistettuihin		0,00	-55 317,24
Liittymismaksut 31.12.		777 480,50	755 062,04
Sähköliittymä 1.1		221 225,81	215 895,81
Lisäys		0,00	5 330,00
Vähennys		-9 380,12	0,00
Sähköliittymä 31.12		211 845,69	221 225,81
Vesiliittymä 1.1		187 995,15	189 576,29
Lisäys		8 599,50	0,00
Vähennys		0,00	-1 581,14
Vesiliittymä 31.12		196 594,65	187 995,15
Lämpöliittymä 1.1		933 456,20	977 180,78
Vähennys		-60 813,94	0,00
Siirto omistettuihin		0,00	-43 724,58
Lämpöliittymä 31.12		872 642,26	933 456,20
Puhelinliittymä 1.1		433,46	433,46
Puhelinliittymä 31.12		433,46	433,46
Ktv-liittymä 1.1		150 995,55	163 680,75
Lisäys		0,00	6 658,80
Siirto omistettuihin		0,00	-19 344,00
Ktv-liittymä 31.12		150 995,55	150 995,55
Muut liittymismaksut 1.1		4 486,47	4 486,47
Muut liittymismaksut 31.12		4 486,47	4 486,47
Yhteensä		2 214 478,58	2 253 654,68
Yhteensä		8 626 789,32	8 695 245,84
Rakennukset 1.1.		164 419 081,60	158 302 590,69
lisäys		12 224 809,15	13 628 905,37
vähennys		-282 331,37	-981 744,54
poisto		-6 657 513,97	-6 530 669,92
Rakennukset 31.12.		169 704 045,41	164 419 081,60
Rakennuksen arvonkorotus		33 637,59	33 637,59
Rakennelmat 1.1		5 074,79	6 343,48
Poisto		-1 014,96	-1 268,69
Rakennelmat 31.12.		4 059,83	5 074,79
Rakennuksen tekniset laitteet 1.1.		1 778 892,41	842 936,10
lisäys		903 377,80	1 280 583,44
vähennys		0,00	-125,20
poisto		-475 366,73	-344 501,93
Rakennuksen tekniset laitteet 31.12.		2 206 903,48	1 778 892,41
Koneet ja kalusto 1.1.		1 784 510,39	996 153,21
lisäys		650 118,04	1 144 524,18
vähennys		0,00	-1 105,76
poisto		-478 754,97	-355 061,24
Koneet ja kalusto 31.12.		1 955 873,46	1 784 510,39
Keskeneräiset hankinnat		4 160 760,57	2 002 400,54
Yhteensä		186 692 069,66	178 718 843,16

Saamisten erittely	2021	2020
Myyntisaamiset vuokralaisilta		
Vuokrasaamiset	437 416,73	432 271,84
Korjaussaamiset	204 016,02	155 827,62
	<u>641 432,75</u>	<u>588 099,46</u>

Saamiset kiinteistön tuotoista (konserni)		
Myyntisaamiset (vuokra)	70,52	0,00

Saamiset emoyhteisöltä		
Lainasaamiset, konsernitilit	1 267 940,40	1 197 649,28
	<u>1 267 940,40</u>	<u>1 197 649,28</u>

Oma pääoma	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	7 872 000,00	7 872 000,00
Osakepääoma 31.12.	7 872 000,00	7 872 000,00
Vararahasto 1.1.	249 153,51	249 153,51
Vararahasto 31.12.	249 153,51	249 153,51
Sidottu oma pääoma 31.12.	8 121 153,51	8 121 153,51
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	5 100 549,68	5 100 549,68
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12	5 100 549,68	5 100 549,68
Edellisten tilikausien voitto/tappio	38 189,24	664 899,47
Tilikauden voitto/tappio	625 299,22	-626 710,23
	<u>663 488,46</u>	<u>38 189,24</u>
Vapaa oma pääoma 31.12.	5 764 038,14	5 138 738,92
Oma pääoma yhteensä	13 885 191,65	13 259 892,43
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	5 764 038,14	5 138 738,92

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 625 299,22 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tilinpäätössiirtojen kertymä	2021	2020
Asuintalovaraus 2015	0,00	2 498 188,85
Asuintalovaraus 2016	2 030 800,00	2 030 800,00
Asuintalovaraus 2017	2 465 190,00	2 465 190,00
Asuintalovaraus 2018	1 799 000,00	1 799 000,00
Asuintalovaraus 2019	1 095 640,00	1 095 640,00
Asuintalovaraus 2021	2 220 400,00	
	<u>9 611 030,00</u>	<u>9 888 818,85</u>

Vieras pääoma

Velat emoyhteisölle	2021	2020
Lyhytaikaiset ostovelat		
Joensuun kaupunki	1 096,20	1 171,80
Joensuun Vesi	135 660,66	155 512,72
Lyhytaikaiset lainat	2 729 028,78	2 104 626,04
Korkovelat	8 581,58	13 564,95
	<u>2 874 367,22</u>	<u>2 274 875,51</u>

Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille:	2021	2020
Ostovelat:		
Joensuun Pysäköinti Oy	69 068,19	56 463,54
Opiskelija-asunnot Oy Jns Elli	90 395,70	135 990,80
Puhas Oy	116 359,81	50 236,87
	<u>275 823,70</u>	<u>242 691,21</u>

Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	2021	2020
Joensuun kaupunki	13 765 376,13	14 119 276,67
Valtiokonttori	4 941 294,28	6 510 134,77
Muut rahalaitokset	102 144 801,28	84 614 935,32
	120 851 471,69	105 244 346,76

Valtiokonttorin vuosimaksulainoilla on lyhennyssuunnitelma tilinpäätöshetkellä vain 28.02.2022. saakka joten sen jälkeiset lyhennysmäärät ovat annetun ennusteen mukaisia.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2:5.1,4)

	2021	2020
Lomapalkat	10 635,72	951,44
Lainojen korkojaksotukset	199 955,83	208 834,30
Laskuttamattomat rakennuskulut	31 329,00	144 846,04
	241 920,55	354 631,78

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annetut pantit ja vastuusitoumukset

Omaista velasta	2021	2020
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	247 721 317,88	259 453 464,62
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	83 219 797,65	30 012 731,51
	330 941 115,53	289 466 196,13

Sisältää emoyhteisölle pantattuja kiinnityksiä	40 908 524,69	43 462 290,16
--	---------------	---------------

Yhtiön lainat/vakuudet

Rahalaitosten ja muiden luotonantajien velkojen vakuutena

- kiinnitykset, panttikirjat	95 166 043,21	83 254 790,63
Jns kaup. III-sijalainat, joille ei ole annettu vakuutta	11 795 643,62	11 592 081,56
Jns kaup. muut lainat ilman vakuutta	1 064 837,12	1 064 837,12
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Joensuun kaupungin omavelkainen takaus	47 219 228,37	51 459 394,29
Lainat yhteensä	155 512 832,40	147 638 183,68

Muut vastuut

	2021	2020
Yrityskortit	1067,90	50,00
Leasing vastuut vuokra-aika päättyy 31.3.2024	692,46	923,28
josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	307,76	230,82
Vuokravastuut vuokra-aika päättyy 2038-2050	55752,00	57745,58

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmistumisvuosi	tarkistusvuosia jäljellä	2021	2020
2012	0	0,00	29 296,50
2013	1	7 713,74	15 427,48
2014	2	77 369,57	116 054,35
2016	4	309 404,63	386 755,80
2018	6	383 100,66	446 950,77
		777 588,60	994 484,90

Johdannais sopimukset

	2021	2020
Suojatukseen vaihtuvakorkoista lainasalkkua korkoriskiltä yhtiö on solminut koronvaihtosopimuksen.		
Sopimuksen jatko-osa astui voimaan 21.11.2017 ja se on voimassa 5 vuotta.		
Sopimuksen arvomuutosta ei ole merkitty tuloslaskelmaan eikä taseeseen.		
Sopimuksen tulosvaikutukset kirjataan sopimuskauden aikana tilikausittain.		
Mikäli sopimus olisi purettu 31.12.2021 koko sopimuskaudelta, olisi maksu ollut 169 106,00 euroa.		
Nimellisarvo 31.12.	6 090 000,00	6 264 000,00
Lainasalkun nimellisarvo	19 112 346,93	20 483 168,35
Viitekorko 1 kk euribor		
Kiinteä korko 2,47 %		
Kokonaismarkkina-arvo (pankin ilmoituksen mukaan)	-169 106,00	-363 674,00

		19
Palveluiden palkkiot	2021	2020
Tilintarkastus	11 175,93	6 741,26
Isännöinti	1 033 001,93	1 098 644,99
Taloushallinto	143 919,36	119 889,77
Laki- ja konsultointi	40 939,78	12 723,30
Kiinteistönhuolto	2 265 613,94	2 366 740,72
	3 494 650,94	3 604 740,04

Henkilöstön määrä		
Tilikaudella yhtiön palveluksessa ollut henkilöstö	1	1

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiöllä on 39.360 osaketta, joiden nimellisarvo on 200,00 euroa.

Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset.

Ilman yhtiön suostumusta yhtiön osakkeita eivät voi luovutustoimin hankkia muut kuin kunnat, kuntayhtymät sekä Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöiksi liittyneet yhdistykset ja osakeyhtiöt, joiden koko osakekanta on Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöjen omistuksessa.

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravuokra-asuntojen ja aravuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjaan. Araluovutusrajoitus koskee 169 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025 -2065. Luovutusrajoituksista vapaita on 3 kiinteistöä.

PÄÄOMALAINAT

	2 021	2 020
Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa.		
Laina nro 1, pääoma	99 230,88	99 230,88
Maksettu korko	971,96	1 174,90
Korko 6 kk euribor + 1,5 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntorahaston myöntämien lainojen viimeiset lyhennyserät on maksettu		
Laina nro 2, pääoma	89 524,94	89 524,94
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten peruskorko + 1,0 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Laina nro 3, pääoma	78 324,26	78 324,26
Koroton 31.12.2030 saakka, sitten kiinteä korko 3,25 %		
Laina erääntyy kun valtion asuntolainat on maksettu kokonaisuudessaan takaisin Valtiokonttorille		
Pääomalainat yhteensä	267 080,08	267 080,08

Lähipiirivastuut ja lähipiiriliiketoimet Joensuun kaupunki-konserni

Vuokravastuut	vuokra-aika päättyy 2031- 2065	vuosivuokra	334 353,94	332 526,01
Vuokravastuut	3 kk	kk-vuokra	1840,83	1840,83
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin				
Palveluiden myynnit, summat eivät sisällä arvonlisäveroa			657 518,40	659 914,21
Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonlisäveron			5 251 706,79	4 755 616,51

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös on jätetty laatimatta Koy Jokikadun Pysäköinnin osalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu.

Jäljennös Joensuun kaupunki -konsernitilinpäätöksestä on saatavilla osoitteesta Rantakatu 20, Joensuu.

Rahayksikkö EURO	Toteutunut 01-12/2021	Vuosibudjetti 01-12/2021	Ero	Tot %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	28 025 492,74	29 648 830,00	-1 623 337,26	94,52
Käyttökorvaukset	519 201,45	442 962,00	76 239,45	117,21
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	28 544 694,19	30 091 792,00	-1 547 097,81	94,86
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT				
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	392 365,51	0,00	392 365,51	0,00
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-102 331,03	-125 833,00	23 501,97	81,32
Eläkekulut	-14 336,96	0,00	-14 336,96	0,00
Muut henkilösivukulut	-2 344,96	0,00	-2 344,96	0,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-119 012,95	-125 833,00	6 820,05	94,58
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 961 005,70	-9 815 525,00	1 854 519,30	81,11
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-7 961 005,70	-9 815 525,00	1 854 519,30	81,11
MUUT KULUT				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 565 058,37	-1 183 130,00	-381 928,37	132,28
Käyttö ja huolto	-2 521 292,41	-2 381 934,00	-139 358,41	105,85
Ulkoalueiden huolto	-162 799,31	-185 910,00	23 110,69	87,57
Siivous	-370 684,87	-198 531,00	-172 153,87	186,71
Lämmitys	-4 331 503,67	-4 141 832,00	-189 671,67	104,58
Vesi ja jätevesi	-1 459 497,60	-1 626 692,00	167 194,40	89,72
Sähkö ja kaasut	-856 820,89	-835 735,00	-21 085,89	102,52
Jätehuolto	-813 022,49	-757 617,00	-55 405,49	107,31
Vahinkovakuutukset	-397 872,13	-311 256,00	-86 616,13	127,83
Vuokrat	-370 109,91	-354 575,00	-15 534,91	104,38
Kiinteistövero	-830 602,40	-850 469,00	19 866,60	97,66
Korjaukset	-5 146 421,37	-6 000 000,00	853 578,63	85,77
Muut hoitokulut	-8 546,86	-48 237,00	39 690,14	17,72
Luottotappiot	-18 026,51	-62 283,00	44 256,49	28,94
Yhteensä	-18 852 258,79	-18 938 201,00	85 942,21	99,55
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 004 782,26	1 212 233,00	792 549,26	165,38
RAHOITUSTUOTOT - KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muut korko- ja rahoitustuotot	57 630,78	18 363,00	39 267,78	313,84
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Yhteensä	-1 398 547,40	-1 230 596,00	-167 951,40	113,65
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-1 340 916,62	-1 212 233,00	-128 683,62	110,62
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	663 865,64	0,00	663 865,64	0,00
VAPAAEHTOISEN VARAUKSEN MUUTOS				
Poistoero	-316 355,27	0,00	-316 355,27	0,00
Asuintalovaraus	277 788,85	0,00	277 788,85	0,00
Tuloverot	0,00	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	625 299,22	0,00	625 299,22	0,00

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 17. helmikuuta 2022



Matti Pesonen
hallituksen puheenjohtaja



Juna Hänninen



Jarmo Juvonen



Raija Pellikka



Päivi Armila



Hanne Juntunen



Pia Lemmetyinen



Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____. _____ kuuta 2022

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat:

Ostoreskontra sähköisessä muodossa

Vuokrareskontra sähköisessä muodossa

Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähköisessä muodossa

Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa

Tilinpäätöserittelyt sähköisessä muodossa

Osake- ja osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT**L7**

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000040
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000490
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	paperitositteina	000001	-001960
Jälkiperintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000305
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000033
Ennakoiden palautukset	paperitositteina	000001	-000699
Hyvityslaskujen palautukset	paperitositteina	000001	-000465
Vakuuksien palautukset	paperitositteina	000001	-000647
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300025

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100015
--------	----------------------	--------	--------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1002
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10190
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34061
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101709
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-915479
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8015172
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990439
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2001

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä ja tilikauden tositemaineisto vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Vuokratuotot	28 025 492,74	
Käyttökorvaukset	519 201,45	
Korkotuotot	57 630,78	
Muut kiinteistön tuotot	392 365,51	
Muu:	0,00	28 994 690,48

Hoitokulut

Henkilöstökulut	119 012,95	
Hallinto	1 565 058,37	
Käyttö ja huolto	2 521 292,41	
Ulkoalueiden huolto	162 799,31	
Siivous	370 684,87	
Lämmitys	4 331 503,67	
Vesi ja jätevesi	1 459 497,60	
Sähkö	856 820,89	
Jätehuolto	813 022,49	
Vahinkovakuutukset	397 872,13	
Vuokrat	370 109,91	
Kiinteistövero	830 602,40	
Vuosikorjaukset	5 146 421,37	
Muut hoitokulut	7 096,80	
Luottotappiot	18 026,51	
Oman käytön alv	0,00	
Muut kiinteistön kulut	1 450,06	18 971 271,74

	10 023 418,74
Aktivoinnit (-)	-15 932 863,40
Fuusio/varausten muutos	0,00
Tuloverot (-)	0,00
Korkokulut (-)	-1 398 547,40
Lainan nostot (+)	17 325 072,00
Lainanlyhennykset (-)	-9 450 774,28
Tilikauden ali(-)/yli(+)-jäämä	566 305,66
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	-2 255 651,73
Yli-/alijäämä yhteensä	-1 689 346,07

Tarkistus

Rahoitusomaisuus (+)	4 594 444,74
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	15 207 074,81
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 923 284,00
	-1 689 346,07

Ero

0,00

31.12.2020

Rahoitusomaisuus (+)	3 352 931,68
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	14 520 684,13
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 912 100,72
	-2 255 651,73

Tilintarkastajaehdokkaan nimeäminen Joensuun kaupungin tytäryhteisöille tilikausille 2021-2022

KH 05.10.2020 § 355

367/00.00.01.02.04/2020

Kaupunginvaltuusto valitsi kokouksessaan 31.8.2020 § 73 Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastusyhteisöksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021 -2022 ensisijaisesti kuntalain tarkoittamaa tilintarkastusta varten sekä

valitsi nimettäväksi kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021-2022.

Konserniohjeen kohdan 11 mukaan kaupungin tytäryhteisön tilintarkastajaksi valitaan kaupungin nimeämä tilintarkastusyhteisö.

Kaupungin ja sen tytäryhteisöjen sekä BDO Audiator Oy:n välillä käytetään Pohjois-Karjalan hankintatoimen laatimaa sopimuspohjaa.

Valmistelija: Sisäisen tarkastuksen yksikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:
Kaupunginhallitus päättää

nimetä valtuuston päätöksen 31.8.2020 § 73 mukaisesti kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021 - 2022.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.