

Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokous 7.4.2022

OMOHJ 28.03.2022 § 28
3328/00.00.01.02.00/2022

Joensuun Kodit Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään 7.4.2022 klo 9.30 osoitteessa Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu (2. kerroksen kokoushuone).

Yhtiökokouksessa käsitellään mm. vuoden 2021 tilinpäätös, tilinpäätöksen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen, hallituksen jäsenten ja varajäsenten sekä tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkioista päättäminen.

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. Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Lisäksi yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava As Oy Enon Tuuliharju-nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, jonka osakekannasta omistusosuus on 63 %. Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jonka omistusosuus on 37 %.

Talous:

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius ovat kunnossa. Liikevaihto oli 28 545 (edellisenä vuonna 28 505) M€. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 18 852 (19 657) M€.

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 641 503,27 (588 099,46) € eli 2,2 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta entistä tehokkaampia, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Hallitus on kiristänyt perintäprosessia lain puutteissa äärimmilleen. Vuoden aikana pantiin toimeen 24 (28) häätöä vuokrarästien takia. 6 (13) vuokrasopimusta purettiin häiriöiden takia. Huomautuksia annettiin 151 kpl, 1. varoituksia 43 kpl ja 2. varoituksia 4 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1 266,544,64 €.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2 618 879,62 (2 709 828,76) €, josta 662 141,99 (826 634,13) euroa maaseutualueen kohteista.

Luottotappioita kirjattiin 68 895,78 (95 932,10) € eli 0,24 % liikevaihdosta, mikä alitti tavoite- ja tulossopimuksen asetetun enimmäisrajan 0,50 %. Jälkipierintätuotot olivat 50 869,27 (54 155,92) €.

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7 872 000 € (39 360 osaketta, nimellisarvo 200 €/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13 885 191,65 (13 259 892,43) €.

Tuloslaskelman mukainen tulos oli 625 299,22 €.

Lainat:

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 146 589 548,40 (138 726 082,96) €. Korkokulut olivat 1 398 547,40 (1 428 186,48) €.

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

Asuntotilanne:

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1170 (1060) hakemusta. Kiireellisessä asunnontarpeessa hakijoista oli 47 noin 4,0 (3,4) %.

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

Vuokraus- eli käyttöaste 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) %.

Yhtiön hallituksen kokoonpano 21.10.2021 alkaen:

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

Joensuun kaupungin konserniohjeen 15. kohdan mukaan:
Joensuu Kodit Oy:n hallituksen jäsenistä yli puolet ei saa olla yhtiöiden hallitsemisissa asunnoissa asuvia henkilöitä. Laskettaessa vuokralaisjäsenten määrää hallituksessa heidän lukumääräänsä otetaan huomioon myös yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) mukaiset edustajat

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Rauno Mehtonen ja heidän sijaisenaan Eeva Lehikoinen.

Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokranvalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

Taloushallinnon palvelut (kirjanpito, ostolaskujen käsittely) on ostettu Meidän IT ja talous Oy:ltä.

Oheismateriaalina kutsu yhtiökokoukseen, tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.2021-31.12.2021.

Valmistelija: Hallintojohtaja

Kaupunginjohtajan sijaisen päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

nimetä kaupungin edustajan Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokoukseen ja antaa hänelle tarvittavat toimiohjeet.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto nimesi kaupungin edustajaksi Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokoukseen Anssi Törmälän ja evästi valitsemaan yhtiön hallitukseen Joensuun kaupungin osalta entiset jäsenet.

