

10.3.2023

Aika: Torstaina 6. huhtikuuta 2023 klo 9:30
Paikka: Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu, 2. krs kokoushuone
Esityslista:

- 1 § **Kokouksen avaus**
- 2 § **Läsnäolijoiden toteaminen**
- 3 § **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen, (liite)**
- 4 § **Kokouksen järjestäytyminen**
- puheenjohtajan valinta
 - sihteerin valinta
 - pöytäkirjantarkastajan valitseminen
- 5 § **Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**
- 6 § **Tilinpäätös vuodelta 2022**
- 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 vuokratiloissa (649/1990) ohjaa asukkaiden ehdokkaiden nimeämistä
 - yhtiökokous valitsee puheenjohtajan
- 13 § **Tilintarkastajan valinta**
- Kaupunginvaltuusto on päättänyt 14.11.2022 § 128, että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Audiator Oy, (liite)

14 §

Yhtiöjärjestyksen muutos

- yhtiöjärjestyksen 7 § muutetaan seuraavaksi:

- Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

- yhtiöjärjestyksen 8 § muutetaan seuraavaksi:

- Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

- yhtiöjärjestyksen 10 § muutetaan seuraavaksi:

- Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä:
 1. tilinpäätöksen vahvistamisesta
 2. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
 3. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
 4. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
 5. hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten valinnasta
 6. tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinnasta.

15 §

Muut asiat

16 §

Kokouksen päättäminen

Joensuun Kodit Oy

Hallitus

Liitteet:

Tilinpäätösasiakirjat 2022

Pk-ote 17.2.2023, hallitus, Joensuun Kodit Oy

KV 14.11.2022 § 128 päätös tilintarkastajan nimeämisestä



Y-tunnus 0168143-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2022 - 31.12.2022

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

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

Sisällysluettelo	Sivu
Toimintakertomus	1-7
Tuloslaskelma	8-9
Tase	10-11
Rahoituslaskelma	12
Liitetiedot	13-18
Talousarviovertailu	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	20
kirjanpitoaineiston säilytys	21
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 31.12.2032 asti.

JOENSUUN KODIT OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

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 2022	TOT 2022
Liikevaihto, M€	31,080	29,806
Tulos, M€	0	0
Pysyvät vastaavat, M€	188,767	188,473
Oma pääoma, M€	13,885	13,885
Vieras pääoma, M€	161,810	160,595
Henkilöstö	1	1
Investoinnit, M€	11,0	8,404
Uudet asunnot, kpl	60	60
Peruskorjatut asunnot, kpl	70	70
Asuntojen käyttöaste, %	92,0	92,44
Luottotappiot, % lv:sta	0,20	0,33

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1.248 (1.170) hakemusta. Hakemuksista yhden henkilön ruokakuntien hakemuksia oli 884 eli 70,8 % (65,9). Hakijoista oli yhtiön sisäisiä asunnonvaihtajia 362 eli 29,0 % (27,95). Kiireellisessä asunnontarpeessa oli hakijoista 72 eli 5,8 % (4,0).

Vuodenvaihteessa vapaana oli 311 (517) asuntoa, joista oli peruskorjattavana 66 (138) asuntoa ja maaseutualueella 115 (131) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin vuokrasopimuksia 902 kpl (841), joista asunnottomille ruokakunnille 198 kpl (31).

Vuokraus- eli käyttöaste oli 92,44 % (91,02). Tavoite- ja tulossopimuksen mukainen koko asuntokannan käyttöastetavoite 92 % täyttyi. Vuokrausaste vaihteli alueittain: kantakaupunki 94,28 % (92,15), Enon alue 78,69 % (83,57), Kiihtelysvaaran alue 88,14 % (88,49), Pyhäselän alue 85,61 % (86,19) ja Tuupovaaran alue 74,67 % (77,66). Asukasvaihtuvuus oli 13,74 % (17,91).

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	2022	2021
Käyttökate %	29,96	34,91
Liiketulos %	0,77	7,02
Poistot M€	8,70	7,96
Omavaraisuus %	7,27	7,18
Maksuvalmius QR	0,57	1,06

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 173 kiinteistössä 4.731 asuinhuoneistoa, yhteispinta-ala 249.162 as². 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. yleishyödyllisyysäönnösten takia voitonjako, lainanotto ja vakuudenanto ovat rajoitetut.

Talous

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius olivat kunnossa. Liikevaihto oli 29,806 M€ (28,545). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 21,200 M€ (18,852). Vaikutus vuokraan oli 7,09 euroa/as²/kk (6,42).

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 664.995,17 euroa (641.503,27) eli 2,2 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta tehokkaita, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Vuoden aikana pantiin toimeen 21 (24) häätöä vuokratuottojen takia. Häiriöiden vuoksi purettiin 4 sopimusta (6). Huomautuksia annettiin 145 kpl, 1. varoituksia 42 kpl ja 2. varoituksia 7 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1.329.442,84 euroa.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2.669.517,01 euroa (2.618.879,62), josta muodostui 804.345,17 euroa (662.141,99) maaseutualueen kohteista. Kuluvaikutus oli 0,89 €/as²/kk.

Luottotappioita kirjattiin 170.154,46 euroa (68.895,78) eli 0,57 % liikevaihdosta. Jälkipierintätuotot olivat 73.063,08 euroa (50.869,27).

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7.872.000 euroa (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 euroa/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.884.884,74 euroa.

Tuloslaskelman mukainen tulos oli -306,91 euroa.

Lainat

Pitkääikaista lainaa oli vuoden lopussa 146.370.889,94 € (146.589.548,40 €). Korkokulut olivat 1.410.424,95 euroa (1.398.547,40 €) ja maksettu keskimääräinen korko 1,1325 %. Lyhytaikaisissa lainoissa oli varaus lainojen lyhennyksiin 8.649.535,24 euroa, joten lainaa oli kaikkiaan 155.020.425,18 euroa.

Lainat eri rahoittajilta kiinnitysvakuudella

Valtiokonttori	13.112.607,00
Joensuun kaupunki	3.354.967,67
Nordea Pankki Suomi Oy	1.521.051,48
Kuntarahoitus Oyj	59.062.073,00
Handelsbanken	17.259.437,84
P-K:n Osuuspankki	2.102.273,55
Danske Bank	1.920.000,00

Lainat ilman vakuutta tai kaupungin takauksella

Joensuun kaupungin III sijalainat (ilman vakuutta)	11.835.334,75
Joensuun kaupungin muut lainat (ilman vakuutta)	1.064.837,12
Joensuun kaupungin pääomalainat	267.080,08
Nordea Suomi Oyj	3.826.250,00
Kuntarahoitus Oyj	17.348.091,00
Pohjola Pankki Oyj	879.564,08
P-K:n Osuuspankki	10.205.000,00
Danske Bank	660.877,61
Handelsbanken	10.600.980,00

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 1.348,05 €.

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 7.024.586 € ja pankkilainoja 1.056.000 €. Vakuutena käytettiin kiinnityksiä ja valtion täytetakausta. Joensuun kaupunki myönsi III sijalainaa yhteensä 435.712 €.

Peruskorjaukset

Kuluneen tilikauden aikana valmistui kolmesta peruskorjaushankkeesta yhteensä 70 peruskorjattua asuntoa.

Huvimäentie 16 II Joensuu, rivitalokohteen peruskorjaus valmistui kesäkuussa. Kohteessa on 12 asuntoa, asuntoalaltaan 622,5 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 1.363.589,58 €.

Innantie 2, Joensuu, pienkerrostalokohteen peruskorjaus valmistui lokakuussa. Kohteessa on 25 asuntoa, asuntoalaltaan 1.386 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 2.419.632,04 €.

Noljakankaari 10 Joensuu, kerrostalokohteen peruskorjaus valmistui elokuussa. Kohteessa on 33 asuntoa, asuntoalaltaan 1.653 m². Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 3.221.723,41 €.

Uustuotanto/hankinnat

Riihisärkänkatu 8, tehostetun palveluasumisen uustuotantokohde valmistui elokuussa. TEPAS kohteeseen valmistui ikääntyvien palveluasumisen yksikköön 60 erityisasuntoa. Toteutuneet kustannukset olivat kirjanpitoarvoltaan 5.092.668,07 €.

Vuosikorjaukset

Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta. Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 6.689.253,91 €. Merkittävimpiä kustannuksia syntyi huoneistojen sisäpuolisista korjauksista (2.185.260,73), vesi- ja viemärijärjestelmien korjauksista (713.652,56), Save-järjestelmän korjauksista ja lämmönjakolaitteiden korjauksista (718.111,98), kattorakenteiden korjauksista (624.525,09), ilmastointijärjestelmien korjauksista (262.782,35), sähköjärjestelmien korjaukset (254.608,07), ulkoseinien korjauksista (210.362,91), lukostojen korjauksista (163 381,90) ja useista muista korjauskohteista.

Korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta toteutettiin mm. seuraavien kohteiden korjauksia:

- Ruukintie 2, Ojalankulma 1 ja Olkkolantie 16 julkisivut
- Talastie 2 julkisivujen teräsosien maalaukset
- Erkinpellontie 15 vesikatto, kourut ja syöksyt
- Ahvalontie 1 vesikatto, kourut ja syöksyt
- Hirvolantie 2 ja Äkkiväärä 6 vesikatto
- Papintie 16 öljylämmityksestä kaukolämpöön siirtyminen
- Iiksenvaara 37 öljylämmityksestä ilmavesilämpöpumppujärjestelmään siirtyminen ja KV-remontti ja etäluettavat vesimittarit
- Huvimäentie 19–21 KV-remontti ja lämmitysverkoston tasapainotus
- Etäluettavien vesimittarien vaihto ja lämmönvahtimien uusinta: Riihisärkänkatu 1, Hyttitie 14, Talastie 2, Mustosenkatu 34 ja Kotakuja 1
- IV-nuohoukset useista kohteista
- SAVE purkutyöt useista kohteista
- Sommelotie 2 kohteen osittainen purku.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.4.2022. Hallitus kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Yhtiön hallituksen kokoonpano oli 7.4.2022 alkaen 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 Lehtikainen).

Henkilöstö ja ostopalvelut

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Rauno Mehtonen ja hänen sijaisenaan Eeva Lehtikainen. Toimitusjohtaja oli ainoa yhtiön palkkalistoilla ollut työntekijä. Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokra- ja vuokratoteutusteatävät 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	2022	2021
hallitus	15.897,63	14.500,00
toimitusjohtaja	85.958,26	87.831,03
henkilösivukulut	16.467,83	16.681,92
Muut palkkiot		
tilintarkastajat	8.422,13	11.175,93
laki- ja konsultointi	2.370,00	40.939,78
isännöitsijätoimisto	1.138.166,40	1.033.001,93
kiinteistönhuolto	2.202.026,29	2.265.613,94
taloushallinto	156.153,20	143.919,36

Johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisia palkkioita ei maksettu vuonna 2022.

Asukasyhteistyö

Yhtiön talot on jaettu kymmeneen eri alueeseen. Näillä aluejaoilla kokoontuvat alueelliset asukastoimikunnat toteuttamaan asukasdemokratiaa. Kodeilla on asukasdemokratian toteuttajana 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 huonokuntoisen kiinteistön osapurkuprojektin; Sommelotie 2:n D, E, G ja H asunnot, yhteensä 24 asuntoa. Hallitus on reagoinut riskeihin ja hyväksynyt riskikohteiden purkus suunnitelman.

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 riskilisan 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 2022. Pelastussuunnitelmat päivitettiin vuonna 2022. Sisäinen tarkastus on jatkuvaa, pääasiassa hankintojen ja laskujen hyväksymisen kautta tapahtuvaa. Selonteko sisäisestä valvonnasta- raportti on toimitettu konserniohjaukselle helmikuussa 2022. 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 peruskorjaukselle 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 purkus suunnitelmia on käsitelty 28.10.2019 päivätyssä kiinteistöselvitys ja luokittelu -raportissa, jonka hallitus hyväksyi 10.12.2019 kokouksessa.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdoksi tilikaudelle 2023 on budjetoitu 34,227 milj. euroa. Yhtiö korotti vuokria 0,50 €/m²/kk vuodelle 2023 keskivuokran ollessa 10,70 €/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 omistajapoliittisen linjauksen mukaisesti erityisryhmien asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain 2–4 kohdetta. Pääpaino on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Varautumista ylläpitokustannuksiin pyritään lisäämään vuosi vuodelta.

Investoinnit uustuotantoon ja peruskorjauksiin ovat vuosina 2022–2023 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. Virusepidemialla 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 asiakastytyytyväisyyden näkökulmasta. Penttilänrannan monisukupolvikortteli rakennushanke on tuottanut uudenlaista yhteisöllistä asumista Joensuussa. Yhtiö osallistuu täydennysrakennusalueiden 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 -306,91 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

JOENSUUN KODIT OY

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0168143-4

	31.12.2022	31.12.2021
Vuokrat	29 232 346,80	28 025 492,74
Käyttökorvaukset	573 768,75	519 201,45
LIKEVAIHTO	29 806 115,55	28 544 694,19
 Muut kiinteistön tuotot	 441 146,81	 392 365,51
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-101 855,89	-102 331,03
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-14 326,22	-14 336,96
Muut henkilösivukulut	-2 141,61	-2 344,96
Henkilösivukulut yhteensä	-16 467,83	-16 681,92
Henkilöstökulut yhteensä	-118 323,72	-119 012,95
 Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 698 089,77	-7 893 329,80
Arvon.al.pys.vast.hyödykkeistä	0,00	-67 675,90
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-8 698 089,77	-7 961 005,70
 Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 674 708,12	-1 565 058,37
Käyttö- ja huolto	-2 451 313,08	-2 521 292,41
Ulkoalueiden huolto	-453 878,90	-162 799,31
Siivous	-435 498,45	-370 684,87
Lämmitys	-4 285 525,93	-4 331 503,67
Vesi ja jätevesi	-1 438 677,64	-1 459 497,60
Sähkö ja kaasu	-1 095 928,23	-856 820,89
Jätehuolto	-857 630,02	-813 022,49
Vahinkovakuutukset	-456 210,56	-397 872,13
Vuokrat	-386 585,66	-370 109,91
Kiinteistövero	-872 003,57	-830 602,40
Korjaukset	-6 689 253,91	-5 146 421,37
Muut hoitokulut	-4 299,79	-7 096,80
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-21 101 513,86	-18 832 782,22
Luottotappiot	-97 091,38	-18 026,51
Muut kiinteistön kulut	-1 850,03	-1 450,06
Muut kulut yhteensä	-21 200 455,27	-18 852 258,79
 LIKEVOITTO (-TAPPIO)	 230 393,60	 2 004 782,26

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	78 112,82	57 630,78
Korko- ja muut rahoituskulut	-1 410 424,95	-1 398 547,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 332 312,13	-1 340 916,62
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA	 -1 101 918,53	 663 865,64
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	-101 168,38	-316 355,27
Asuintalovaraus	1 202 780,00	277 788,85
Vapaaehtoisten varausten muutos	1 101 611,62	-38 566,42
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 -306,91	 625 299,22

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastaavaa	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	833 960,56	835 329,36
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	6 412 310,74	6 412 310,74
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	2 227 168,82	2 214 478,58
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	175 321 106,64	171 948 646,31
Koneet ja kalusto	2 031 526,36	1 955 873,46
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	407 338,90	4 160 760,57
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	186 399 451,46	186 692 069,66
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	188 472 810,46	188 766 797,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	664 267,12	641 432,75
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 333 233,23	1 268 010,92
Muut saamiset	371 279,24	460 870,08
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 368 779,59	2 370 313,75
Rahat ja pankkisaamiset	202 571,39	2 224 130,99
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2 571 350,98	4 594 444,74
Vastaavaa yhteensä	191 044 161,44	193 361 242,20

JOENSUUN KODIT OY	TASE	TASE
Y-tunnus 0168143-4		
Vastattavaa	31.12.2022	31.12.2021
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	663 488,46	38 189,24
Tilikauden voitto/tappio	-306,91	625 299,22
Oma pääoma yhteensä	13 884 884,74	13 885 191,65
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	8 156 490,72	8 055 322,34
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuinalovaraukset	8 408 250,00	9 611 030,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	16 564 740,72	17 666 352,34
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	267 080,08	267 080,08
Lainat rahoituslaitoksilta	130 610 356,52	130 455 843,40
Saadut ennakot	12 724,00	13 075,00
Velat saman konsernin yrityksiltä	15 493 453,34	15 866 624,92
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	146 383 613,94	146 602 623,40
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 887 849,04	8 131 244,43
Saadut ennakot	498 053,20	479 020,59
Ostovelat	1 838 390,87	1 943 983,28
Velat saman konsernin yrityksille	2 311 034,10	3 141 609,34
Muut velat	1 350 288,14	1 269 296,62
Siirtovelat	325 306,69	241 920,55
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	14 210 922,04	15 207 074,81
Vieras pääoma yhteensä	160 594 535,98	161 809 698,21
Vastattavaa yhteensä	191 044 161,44	193 361 242,20

RAHOITUSLASKELMA

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	29 995 378,63	28 261 019,02
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	441 146,81	392 365,51
Maksut liiketoiminnan kuluista	-21 404 270,22	-19 146 856,62
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	9 032 255,22	9 506 527,91
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 345 059,00	-1 407 425,87
Saadut korot liiketoiminnasta	78 112,82	57 630,78
Liiketoiminnan rahavirta ennen satunnaisia eriä	7 765 309,04	8 156 732,82
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto)	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7 765 309,04	8 156 732,82
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 404 102,77	-15 942 243,52
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	7 930,06
Investointien rahavirta (B)	-8 404 102,77	-15 934 313,46
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	8 516 298,00	17 325 072,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-9 009 056,22	-9 450 774,28
Lyhytaikaisten lainojen nostot	-890 007,65	642 492,58
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 382 765,87	8 516 790,30
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	-2 021 559,60	739 209,66
Rahavarat tilikauden alussa	2 224 130,99	1 484 921,33
Rahavarat tilikauden lopussa	202 571,39	2 224 130,99
	-2 021 559,60	739 209,66

JOENSUUN KODIT OY

LIITETIEDOT Tilinpäätökseen 31.12.2022

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.

Poistoaajat 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

	2022	2021
Asuinrakennukset	7 568 476,75	6 936 824,34
Rakennelmat	811,97	1 014,96
Rakennusten koneet ja laitteet	601 565,08	475 366,73
Koneet ja laitteet	525 867,17	478 754,97
Muut pitkävaikutteiset menot	1 368,80	1 368,80
Arvonalentumiset	0,00	67 675,90
	8 698 089,77	7 961 005,70

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

14

Muut kiinteistön tuotot

	2022	2021
Saadut vahingonkorvaukset	86 997,60	88 366,36
Muut kiinteistön tuotot	39 201,37	39 523,72
Asukaslaskutustuotot	165 960,89	120 282,60
Edelleen laskutetut tuotot	148 986,95	144 192,83
Muut kiinteistön tuotot	441 146,81	392 365,51

Korkotuotot

	2022	2021
Korkotuotot	19 743,67	4 750,86
Perintämaksutuotot omasta perinnästä	58 369,15	52 879,92
Korkotuotot	78 112,82	57 630,78

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aktivoidut korkomenot hyödykkeen hankintameno (KPA 2:4.1,8)

	2022	2021
Aktivoidut korkomenot/rakennukset	306 097,89	296 598,12
Aktivoidut korkomenot/keskeneräiset käyttöom.hankinnat	814,18	1 564,48
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	306 912,07	298 162,60

Pysyvien vastaavien muutokset
Osakkeet ja osuudet

Yritys	Omistusosuus %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Kiint.Oy Jokikadun Pysäköinti, Joensuu	63	495 483,20	-40 390,31
Asunto Oy Enon Tuuliharju, Joensuu	37	1 291 460,52	-11 093,73

Käyttöomaisuus
Muut pitkävaikutteiset menot/poistokelpoiset

	2022	2021
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1	8 249,25	9 618,05
Poisto	-1 368,80	-1 368,80
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	6 880,45	8 249,25
Poistokelvoton	827 080,11	827 080,11
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä 31.12.	833 960,56	835 329,36

Aineelliset hyödykkeet
Omistuskilisteistöt

Maa- ja vesialueet 1.1.	5 025 193,08	5 025 193,08
Maa- ja vesialueet 31.12.	5 025 193,08	5 025 193,08
Liittymismaksut 1.1.	737 727,03	767 007,45
Liittymismaksut 31.12.	737 727,03	737 727,03
Sähköliittymä 1.1	74 563,77	74 563,77
Sähköliittymä 31.12	74 563,77	74 563,77
Vesiliittymä 1.1	83 456,40	83 456,40
Vesiliittymä 31.12	83 456,40	83 456,40
Lämpöliittymä 1.1	422 619,29	422 619,29
Lämpöliittymä 31.12	422 619,29	422 619,29
Ktv-liittymä 1.1	68 751,17	68 751,17
Ktv-liittymä 31.12	68 751,17	68 751,17
Yhteensä	1 387 117,66	1 387 117,66
	6 412 310,74	6 412 310,74

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Liittymismaksut 1.1.	777 480,50	755 062,04
Liittymismaksut 31.12.	777 480,50	777 480,50
Sähköliittymä 1.1	211 845,69	221 225,81
Lisäys	11 315,48	0,00
Sähköliittymä 31.12	223 161,17	211 845,69
Vesiliittymä 1.1	196 594,65	187 995,15
Lisäys	1 374,76	8 599,50
Vesiliittymä 31.12	197 969,41	196 594,65
Lämpöliittymä 1.1	872 642,26	933 456,20
Vähennys	0,00	-60 813,94
Lämpöliittymä 31.12	872 642,26	872 642,26
Puhelinliittymä 1.1	433,46	433,46
Puhelinliittymä 31.12	433,46	433,46
Ktv-liittymä 1.1	150 995,55	150 995,55
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	2 227 168,82	2 214 478,58
Yhteensä	8 639 479,56	8 626 789,32
Rakennukset 1.1.	169 704 045,41	164 419 081,60
lisäys	10 680 680,36	12 224 809,15
vähennys	-672 835,98	-282 331,37
poisto	-6 895 640,77	-6 657 513,97
Rakennukset 31.12.	172 816 249,02	169 704 045,41
Rakennuksen arvonnkorotus	33 637,59	33 637,59
Rakennelmat 1.1	4 059,83	5 074,79
Poisto	-811,97	-1 014,96
Rakennelmat 31.12.	3 247,86	4 059,83
Rakennuksen tekniset laitteet 1.1.	2 206 903,48	1 778 892,41
lisäys	862 633,77	903 377,80
poisto	-601 565,08	-475 366,73
Rakennuksen tekniset laitteet 31.12.	2 467 972,17	2 206 903,48
Koneet ja kalusto 1.1.	1 955 873,46	1 784 510,39
lisäys	601 520,07	650 118,04
poisto	-525 867,17	-478 754,97
Koneet ja kalusto 31.12.	2 031 526,36	1 955 873,46
Keskeneräiset hankinnat	407 338,90	4 160 760,57
Yhteensä	186 399 451,46	186 692 069,66

Saamisten erittely**2022****2021****Myyntisaamiset vuokralaisilta**

Vuokrasaamiset

421 918,88

437 416,73

Korjaussaamiset

242 348,24

204 016,02

664 267,12

641 432,75

Saamiset kiinteistön tuotoista (konserni)

Myyntisaamiset (vuokra)

0,00

70,52

Saamiset emoyhteisöltä

Lainasaamiset, konsernitilit

1 333 133,23

1 267 940,40

1 333 133,23

1 267 940,40

Oma pääoma**2022****2021**

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

663 488,46

38 189,24

Tilikauden voitto/tappio

-306,91

625 299,22

663 181,55

663 488,46

Vapaa oma pääoma 31.12.

5 763 731,23

5 764 038,14

Oma pääoma yhteensä

13 884 884,74

13 885 191,65

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

5 763 731,23

5 764 038,14

Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä ja kirjaamisesta

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -306,91 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tilinpäätössiirtojen kertymä**2022****2021**

Asuintalovaraus 2016

0,00

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

2 220 400,00

Asuintalovaraus 2022

828 020,00

8 408 250,00

9 611 030,00

Vieras pääoma**Velat emoyhteisölle****2022****2021**

Lyhytaikaiset ostovelat

Joensuun kaupunki

1 135,40

1 096,20

Joensuun Vesi

142 978,13

135 660,66

Lyhytaikaiset lainat

1 808 667,76

2 729 028,78

Korkovelat

16 540,82

8 581,58

1 969 322,11

2 874 367,22

Velat konserniin kuuluville muille yhteisöille:**2022****2021**

Ostovelat:

Joensuun Pysäköinti Oy

38 303,11

69 068,19

Opiskelija-asunnot Oy Jns Elli

199 298,54

90 395,70

Puhas Oy

120 136,56

116 359,81

Karelia AMK Oy

514,60

0,00

358 252,81

275 823,70

Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	2022	2021
Joensuun kaupunki	13 010 389,88	13 765 376,13
Valtiokonttori	3 418 311,55	4 941 294,28
Muut rahalaitokset	102 928 444,26	102 144 801,28
	119 357 145,69	120 851 471,69

Valtiokonttorin vuosimaksulainoilla on lyhennyssuunnitelma tilinpäätöshetkellä vain 28.02.2023. saakka joten sen jälkeiset lyhennysmäärät ovat annetun ennusteen mukaisia.

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

	2022	2021
Lomapalkat	13 965,69	10 635,72
Lainojen korkojaksotukset	265 321,78	199 955,83
Laskuttamattomat rakennuskulut	45 869,00	31 329,00
Muut	150,22	0,00
	325 306,69	241 920,55

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annetut pantit ja vastuusitoumukset

Omasta velasta	2022	2021
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	255 428 272,29	247 721 317,88
Yhtiön hallussa olevat kiinnitykset	79 177 908,78	83 219 797,65
	334 606 181,07	330 941 115,53
Sisältää emoyhteisölle pantattuja kiinnityksiä	40 908 524,69	40 908 524,69

Yhtiön lainat/vakuudet

	2022	2021
Rahalaitosten ja muiden luotonantajien velkojen vakuutena - kiinnitykset, panttikirjat	98 332 410,54	95 166 043,21
Jns kaup. III-sijalainat, joille ei ole annettu vakuutta	11 835 334,75	11 795 643,62
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	43 520 762,69	47 219 228,37
Lainat yhteensä	155 020 425,18	155 512 832,40

Muut vastuut

	2022	2021
Yrityskortit	1056,34	1067,90
Leasing vastuut vuokra-aika päättyy 31.3.2024	3679,13	692,46
josta erääntyy seuraavalla tilikaudella	1663,08	307,76
Vuokravastuut vuokra-aika päättyy 2038-2050	54955,28	55752,00

Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu

Valmistumisvuosi	tarkistusvuosia jäljellä	2022	2021
2013	0	0,00	7 713,74
2014	1	38 684,78	77 369,57
2016	3	232 053,48	309 404,63
2018	5	319 250,55	383 100,66
2022	9	1 636 699,54	
		2 226 688,35	777 588,60

Johdannais sopimukset

	2022	2021
Suojataksaan vaihtuvakorkoista lainasalkkua korkorisikiltä yhtiö on solminut koronvaihtosopimuksen. Sopimuksen jatko-osa astui voimaan 21.11.2017 ja se on voimassa 5 vuotta. Sopimuksen arvonmuutosta ei ole merkitty tuloslaskelmaan eikä taseeseen. Sopimuksen tulosvaikutukset kirjataan sopimuskauden aikana tilikausittain. Sopimus on päättynyt 11/2022		
Nimellisarvo 31.12.	0,00	6 090 000,00
Lainasalkun nimellisarvo	0,00	19 112 346,93
Viitekorko 1 kk euribor		
Kiinteä korko 2,47 %		
Kokonaismarkkina-arvo (pankin ilmoituksen mukaan)	0,00	-169 106,00

		18
Palveluiden palkkiot	2022	2021
Tilintarkastus	8 422,13	11 175,93
Isännöinti	1 138 166,40	1 033 001,93
Taloushallinto	156 153,20	143 919,36
Laki- ja konsultointi	2 370,00	40 939,78
Kiinteistönhuolto	2 202 026,29	2 265 613,94
	3 507 138,02	3 494 650,94

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 säädetyt 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. Araluoovutusrajoitus koskee 169 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2025 -2065. Luovutusrajoituksista vapaita on 4 kiinteistöä.

PÄÄOMALAINAT

	2 022	2 021
Yhtiöllä on kolme oman pääoman ehtoista lainaa.		
Laina nro 1, pääoma	99 230,88	99 230,88
Maksettu korko	1 348,05	971,96
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- 2067	vuosivuokra	349 041,78	334 353,94
Vuokravastuut	3 kk	kk-vuokra	1902,90	1840,83
Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin				
Palveluiden myynnit, summat eivät sisällä arvonlisäveroa			842 045,00	657 518,40
Palveluiden ostot, summat sisältävät arvonlisäveron			5 063 735,18	5 251 706,79

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 01-12/2022	Vuosibudjetti 01-12/2022	Ero	Tot %
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	29 232 346,80	30 761 245,15	-1 528 898,35	95,03
Käyttökorvaukset	573 768,75	428 790,00	144 978,75	133,81
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	29 806 115,55	31 190 035,15	-1 383 919,60	95,56
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT				
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	441 146,81	0,00	441 146,81	0,00
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-101 855,89	-124 112,48	22 256,59	82,07
Eläkekulut	-14 326,22	0,00	-14 326,22	0,00
Muut henkilösivukulut	-2 141,61	0,00	-2 141,61	0,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-118 323,72	-124 112,48	5 788,76	95,34
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 698 089,77	-9 881 732,79	1 183 643,02	88,02
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-8 698 089,77	-9 881 732,79	1 183 643,02	88,02
MUUT KULUT				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 674 708,12	-1 226 043,78	-448 664,34	136,59
Käyttö ja huolto	-2 451 313,08	-2 509 949,62	58 636,54	97,66
Ulkoalueiden huolto	-453 878,90	-187 328,00	-266 550,90	242,29
Siivous	-435 498,45	-338 890,82	-96 607,63	128,51
Lämmitys	-4 285 525,93	-4 384 599,79	99 073,86	97,74
Vesi ja jätevesi	-1 438 677,64	-1 652 707,00	214 029,36	87,05
Sähkö ja kaasut	-1 095 928,23	-876 930,32	-218 997,91	124,97
Jätehuolto	-857 630,02	-832 056,50	-25 573,52	103,07
Vahinkovakuutukset	-456 210,56	-401 820,60	-54 389,96	113,54
Vuokrat	-386 585,66	-408 176,34	21 590,68	94,71
Kiinteistövero	-872 003,57	-888 648,48	16 644,91	98,13
Korjaukset	-6 689 253,91	-6 118 686,18	-570 567,73	109,33
Muut hoitokulut	-6 149,82	-61 752,58	55 602,76	9,96
Luottotappiot	-97 091,38	-63 609,94	-33 481,44	152,64
Yhteensä	-21 200 455,27	-19 951 199,95	-1 249 255,32	106,26
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	230 393,60	1 232 989,93	-1 002 596,33	18,69
RAHOITUSTUOTOT - KULUT				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muut korko- ja rahoitustuotot	78 112,82	18 750,07	59 362,75	416,60
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Yhteensä	-1 410 424,95	-1 251 740,00	-158 684,95	112,68
RAHOITUSTUOTOT - KULUT YHTEENSÄ	-1 332 312,13	-1 232 989,93	-99 322,20	108,06
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 101 918,53	0,00	-1 101 918,53	0,00
VAPAAEHTOISEN VARAUKSEN MUUTOS				
Poistoero	-101 168,38	0,00	-101 168,38	0,00
Asuintalovaraus	1 202 780,00	0,00	1 202 780,00	0,00
Tuloverot	0,00	0,00	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-306,91	0,00	-306,91	0,00

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 16. helmi kuuta 2023



Matti Pesonen
hallituksen puheenjohtaja



Päivi Armila



Hanne Juntunen



Jarmo Juvonen



Pia Lemmetyinen



Raija Pellikka



Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa _____ kuuta 2023

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	-000043
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000527
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-004168
Jälkipierintäsuoritukset	paperitositteina	000001	-000456
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000029
Tilisiirrot	sähköisessä muodossa	000001	-000002
Ennakoiden palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000701
Hyvityslaskujen palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000642
Vakuuksien palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000637
Kirjanpitoon käsinkirjatut	paperitositteina	300001	-300023

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	100014
--------	----------------------	--------	--------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1001
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10228
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34043
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101671
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-915700
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	-8015084
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990399
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2001

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

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

Vuokratuotot	29 232 346,80	
Käyttökorvaukset	573 768,75	
Korkotuotot	78 112,82	
Muut kiinteistön tuotot	441 146,81	
Muu:	0,00	30 325 375,18

Hoitokulut

Henkilöstökulut	118 323,72	
Hallinto	1 674 708,12	
Käyttö ja huolto	2 451 313,08	
Ulkoalueiden huolto	453 878,90	
Siivous	435 498,45	
Lämmitys	4 285 525,93	
Vesi ja jätevesi	1 438 677,64	
Sähkö	1 095 928,23	
Jätehuolto	857 630,02	
Vahinkovakuutukset	456 210,56	
Vuokrat	386 585,66	
Kiinteistövero	872 003,57	
Vuosikorjaukset	6 689 253,91	
Muut hoitokulut	4 299,79	
Luottotappiot	97 091,38	
Oman käytön alv	0,00	
Muut kiinteistön kulut	1 850,03	21 318 778,99
		9 006 596,19

Aktivoinnit (-)	-8 404 102,77
Fuusio/varausten muutos	0,00
Tuloverot (-)	0,00
Korkokulut (-)	-1 410 424,95
Lainan nostot (+)	8 516 298,00
Lainanlyhennykset (-)	-9 009 056,22
Tilikauden ali(-)/yli(+)-jäämä	-1 300 689,75
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	-1 689 346,07
Yli-/alijäämä yhteensä	-2 990 035,82

Tarkistus

Rahoitusomaisuus (+)	2 571 350,98
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	14 210 922,04
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 649 535,24
	-2 990 035,82

Ero	0,00
-----	------

31.12.2021

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

17.2.2023

Aika: Torstai 16.2.2023 klo 17:00

Paikka: Merimiehenkatu 30, Joensuu

Kutsutaan:

Pesonen Matti	puheenjohtaja
Armila Päivi	jäsen
Juntunen Hanne	jäsen
Juvonen Jarmo	jäsen
Lemmetyinen Pia	jäsen
Pellikka Raija	jäsen
Mehtonen Rauno	toimitusjohtaja, sihteeri
Lehikoinen Eeva	talouspäällikkö

1 § Kokouksen avaus ja läsnäolijat

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja toteaa läsnäolijat.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi läsnäolijat

2 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kutsu on lähetetty sähköpostilla 11.2.2023

Esitys: Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3 § Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Esitys: Esitetään pöytäkirjantarkastajaksi Hanne Juntunen.

Päätös: Valittiin pöytäkirjantarkastajaksi Hanne Juntunen.

--

--

5 § Joensuun Kodit Oy:n yhtiöjärjestyksen muuttaminen, liite 2 (37-40)

Kaupunkikonserniin kuuluvien kaupungin tytäryhtiöiden yhtiöjärjestyksiä yhtenäistetään, koska yhtiöjärjestyksissä on ollut vaihtelua eri yhtiöiden välillä. Kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen on antanut ohjeen keskeisimmistä yhtiöjärjestyksen yhtenäistettävistä kohdista. Joensuun Kotien yhtiöjärjestyksestä muutetaan niistä kohdista, jotka koskevat tilintarkastajan valintaa ja tilintarkastuksen aikarajoja ja yhtiökokouksen pitoaikaa.

Esitys: Toimitusjohtaja esittää, että hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muutoksen alla olevan mukaan:
- yhtiöjärjestyksen 7 § muutetaan seuraavaksi:

- Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.
- yhtiöjärjestyksen 8 § muutetaan seuraavaksi:
 - Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.
- yhtiöjärjestyksen 10 § muutetaan seuraavaksi:
 - Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä:
 1. tilinpäätöksen vahvistamisesta
 2. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
 3. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
 4. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
 5. hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten valinnasta
 6. tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinnasta.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

6 §

Yhtiökokouksen aika ja paikka ja käsiteltävät asiat

Esitys: Esitetään yhtiökokous pidettäväksi 6.4.2023 klo 9:30, Merimiehenkatu 30, Joensuu. Esitetään käsiteltäviksi asioiksi yhtiöjärjestyksessä mainitut asiat ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

--

--

14 §

Seuraavat kokoukset ja kokouksen päättäminen

Esitys: Seuraavat hallituksen kokoukset ti 28.3.2023 klo 17:00 ja ti 18.4.2023 klo 17:00. Merimiehenkatu 30 Joensuu.
Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös: Hyväksyttiin esitys ja puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18:43.

Joensuun Kodit Oy

MATTI PESONEN
Matti Pesonen
puheenjohtaja

RAUNO MEHTONEN
Rauno Mehtonen
sihteeri

HANNE JUNTUNEN
Hanne Juntunen
pöytäkirjantarkastaja

Liitteet

56 kpl

Otteen oikeaksi todistaa:
Joensuu 17.2.2023


Rauno Mehtonen

Joensuun kaupungin (emon) ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastajan valitseminen, option käyttö tilikausille 2023 ja 2024

TARKLK 27.10.2022 § 102

Tarkastuslautakunta ja Pohjois-Karjalan hankintatoimi kilpailuttivat yhdessä kaupungin (emon) ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalvelut tilikausille 2021-2022 sekä optiona tilikausille 2023 ja 2024.

Kaupunginvaltuusto päätti 31.8.2020 § 73 valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastusyhteisöksi BDO Auditor Oy:n tilikausille 2021 – 2022 ensisijaisesti kuntalain tarkoittamaa tilintarkastusta varten, ja valitsi nimettäväksi kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen tilintarkastajaehdokkaaksi BDO Auditor Oy:n tilikausille 2021 – 2022. Kaupungin (emon) hankintasopimus tilintarkastuspalveluista on allekirjoitettu 2.10.2020.

Hankintasopimuksen mukaan sopimuskausi on 1.7.2021 - 30.6.2023 (koskien tilikausien 2021 ja 2022 tarkastusta). Sopimus voi jatkua 1 + 1 vuodella ajalle 1.7.2023 - 30.6.2024 (tilikauden 2023 tarkastus) sekä 1.7.2024 - 30.6.2025 (tilikauden 2024) tarkastus. Mikäli sopimus jatkuu, sovelletaan optiokaudella hankintasopimusta entisiin ehdoin, sen mukaisesti kuin ne ovat voimassa sopimuskauden päättyessä.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä todetaan, että option käytöstä tehdään tarvittaessa erillinen päätös. Optiovuotia voidaan ottaa käyttöön kerralla yksi tai kaksi. Päätös option/optioiden käytöstä tehdään ja annetaan tiedoksi viimeistään 6 kk ennen sopimuskauden / optiokauden loppua. Päätöksen option käytöstä tekee valtuusto.

Allekirjoittaessaan hankintasopimuksen palveluntuottaja sitoutuu omalta osaltaan siihen, että sopimus jatkuu mainitun määräajan, mikäli sopimuksen hallinnoija niin haluaa.

Tarkastuslautakunta toteaa, että yhteistyö BDO Auditor Oy:n ja vastuunalaisen tilintarkastajan Ulla-Maija Tuomelan (jht, kht) kanssa on toteutunut hyvin.

Puheenjohtajan päätösehdotus:

Tarkastuslautakunta päättää esittää kaupunginvaltuustolle,

1. että valtuusto päättää käyttää kaupungin tilintarkastuksen hankintasopimukseen sisältyvän option ja valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastajaksi tilikausiksi 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy:n, vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

2. että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KV 14.11.2022 § 128
4437/02.08.00.01/2022

Ehdotus:

Tarkastuslautakunta ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

1. käyttää kaupungin tilintarkastuksen hankintasopimukseen sisältyvän option ja valita Joensuun kaupungin (emon) tilintarkastajaksi tilikausiksi 2023 ja 2024 BDO Auditor Oy:n,

vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Ulla-Maija Tuomela.

2. että Joensuun kaupungin määräysvallassa olevien tytäryhteisöjen tilintarkastajaksi nimetään tilikausille 2023 ja 2024 BDO Audiator Oy.

Päätös:

Hyväksyttiin keskustelutta yksimielisesti.