

Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokous 6.4.2023

OMOHJ 20.03.2023 § 30
414/00.00.01.02.00/2023

Joensuun Kodit Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään 6.4.2023 klo 9.30 osoitteessa Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu (2. kerroksen kokoushuone).

Yhtiökokouksessa käsitellään mm. vuoden 2022 tilinpäätös, tilinpäätöksen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen, hallituksen jäsenten ja varajäsenten sekä tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkioista päättäminen ja yhtiöjärjestyksen muutos.

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. 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 % (30 osaketta).

Talous:

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius ovat kunnossa. Liikevaihto oli 29,806 (edellisenä vuonna 28,545) M€. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 21,200 (18,852) M€.

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 664.995,17 (641.503,27) € eli 2,2 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta tehokkaita, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakoneuvontaa. Vuoden aikana pantiin toimeen 21 (24) häätöä vuokrarästien takia. 4 (6) vuokrasopimusta purettiin häiriöiden takia. Huomautuksia annettiin 145 (151) kpl, 1. varoituksia 42 (43) kpl ja 2. varoituksia 7 (4) kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1.329 442,84 (1.266,544,64) €.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2.669.517,01 (2.618.879,62) €, josta 804 345,17 (662.141,99) euroa maaseutualueen kohteista.

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

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7.872.000 € (39.360 osaketta, nimellisarvo 200 €/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13.884.884,74 (13.885.191,65) €. Tuloslaskelman mukainen tulos oli -306,91 €.

Lainat:

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 146.370.889,94 (146.589.548,40) €. Korkokulut olivat 1.410.424,95 (1.398.547,40) €.

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

Asuntotilanne:

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1248 (1170) hakemusta. Kiireellisessä asunnontarpeessa hakijoista oli 72 noin 5,8 (4,0) %.

Vuodenvaihteessa vapaana oli 311 (517) asuntoa, joista oli peruskorjattavia 66

(138) ja maaseutualueilla 115 (131) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin 902 (841) vuokrasopimusta, joista asunnottomille ruokakunnille 198 (31) kpl.

Vuokraus- eli käyttöaste 92,44 (91,02) %. 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) %.

Yhtiön hallituksen kokoonpano 7.4.2022 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 hallitsemissa 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 1.1.2022-31.12.2022.

Valmistelija: hallintojohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto nimesi kaupungin edustajaksi yhtiökokoukseen Heli Hjälmin ja evästi valitsemaan yhtiön hallitukseen Joensuun kaupungin osalta entiset jäsenet.