



OPIKSELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Y-tunnus 0167853-4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2024 - 31.12.2024

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu
Kotipaikka Joensuu
Y-tunnus 0167853-4

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1 - 3
Tuloslaskelma	4 - 5
Tase	6 - 7
Rahoituslaskelma	8
Liitetiedot	9 - 16
Talousarviovertailu	17
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Kirjanpitoaineiston säilytys	19
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 31.12.2034 asti.

JOENSUUN ELLIN TOIMINTAKERTOMUS 2024

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Vuosi 2024 oli Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Ellin 53. toimintavuosi.

Yhtiön perheasuntojen määrällinen kokonaistarjonta ja -kysyntä olivat tasapainossa. Soluasunnoista ja yksiöistä oli pulaa syksyn 2024 aikana. Käyttöaste nousi huomattavasti tilikauden aikana 96,9 %:iin (ed. vuonna 94,4 %). Soluasuntojen käyttöaste oli 85,2%:a (ed. vuonna 82,0 %).

Asuntoja hakevien määrät nousivat edellisestä vuodesta noin 4,6 %, asuntohakemuksia jätettiin 5.739 (5.489). Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 1.814 (1.906) vuokrasuhdetta. Ulkomaalaisten vaihto-opiskelijoiden vuokrasopimuksia oli vuoden aikana 437 (386).

Yhtiön perimät keskimääräiset neliövuokrat olivat:

-	1.1.2024	12,27 €/m ² /kk
-	31.12.2024	12,57 €/m ² /kk

Vuokrankorotus oli 1.7.2023 alkaen 35 senttiä/m²/kk.

Vuokrat sisältävät lämmön ja veden, sekä 78 %:ssa asunnoista huoneistosähkön.

Tilikauden aikana valmistui Peltolankatu 5:ssä 90 asunnonperuskorjaus ja Apajakuja 1:ssä alkoi 1.11.2024 52 asunnon peruskorjaus, joka valmistuu 29.8.2025.

Yhtiö omisti tilikauden lopussa 2 724 asuntoa (2 708).

Hallitus päätti kokouksessaan joulukuussa sulautumissuunnitelman laatimisesta yhdessä Joensuun Kotien kanssa. Sulautumisen on tarkoitus toteutua vuoden 2025 aikana.

Vuoden 2014 alusta alkaen Joensuun Elli on tuottanut isännöintipalveluja myös konsernin muille yrityksille.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden päättymisen jälkeen 3.1 alkoi Koulukatu 30b:ssä 24 asunnon peruskorjaus, joka valmistuu 29.8.2025 mennessä. Peruskorjauksessa kaikki soluasunnot muutetaan yksiöiksi ja kaksioiksi.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön vuoden 2025 liikevaihdoksi arvioidaan 18.2 milj. euroa ja käyttöasteen olevan 95,5 %.

Soluasuntojen kysyntä on kasvanut ja on nyt tasapainossa. Perheasuntojen kysyntä on tasapainossa ja yksiöistä alkaa olla pulaa. Kaikkien asuntojen kysyntä painottuu yhä enemmän keskustaan.

ARVIO TOIMINNAN MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTE-KIJÖISTÄ

Yhtiön merkittävimmät riskit liittyvät rahoitukseen ja erityisesti korkotason nopeisiin muutoksiin. Rahoituskulut saattavat kasvaa yllättäen tilikauden aikana, johon on varauduttu budjetoinnissa. Tämä ei kuitenkaan aiheuta yhtiölle tilikauden aikana ongelmia maksuvalmiudessa.

Lainoista 49,8 % on suojattu 1,7 % korkotasoon tilikauden 2024 päättyessä.

Yhtiön kaikki rakennukset on vakuutettu kiinteistöjen täysarvovakuutuksin ja muun omaisuuden vahinkoriski on katettu vakuutuksin.

ARVIO JA TUNNUSLUVUT TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA SEKÄ MUISTA LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

	2024	2023	2022
Liikevaihto milj. €	17,7	17,2	17,1
Liikevoitto milj. €	1,5	1,7	1,9
Liiketulos %	8,6	9,9	11,1
oman pääoman tuotto %	-151,6	-58,1	270,8
omavaraisuusaste %	15,0	15,5	15,4

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

	2024	2023	2022
Isännöinti	24	19	24
Kiinteistöhuolto	26	25	18
Yhteensä	50	44	42

Henkilötyövuosia kertyi tilikauden aikana 48,3.

Tilikauden palkat ja palkkiot (1000 €)

Johtoryhmä	0,254	0,268	0,295
Muu henkilöstö	2.029	1,816	1,629
Yhteensä	2.283	2,084	1,924

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on tappiota 175,23 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivalasta on 100 %:a.

Yhtiöllä on 4903 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

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

YHTIÖN HALLINTO

Vuoden aikana pidettiin yksi yhtiökokous. Hallitus kokoontui kahdeksan kertaa tilikauden aikana.

Hallitus tilikauden aikana

Partanen Ella, pj. 15.3.2024 saakka
Autti Hannele, pj 15.3.2024 alkaen
Könönen Jorma
Leskinen Matti
Naakka Johanna
Tervala Timo
Koskelo Marko, asukasedustaja 15.3.2024 saakka
Lassi Oikkonen, asukasedustaja
Tanja Rissanen, asukasedustaja 15.3.2024 alkaen

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Ojalainen ja toimitusjohtajan sijaisena asiakkuuspäällikkö Minna Lievonen.

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy, vastuullisena tilintarkastajana Ulla-Maija Tuomela.

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TULOSLASKELMA

Y-tunnus 0167853-4

	31.12.2024	31.12.2023
Vuokrat	16 256 199,96	15 938 718,63
Käyttökorvaukset	340 358,37	327 915,38
Isännöinti	1 074 549,78	982 918,74
LIKEVAIHTO	17 671 108,11	17 249 552,75
Muut kiinteistön tuotot	159 359,51	103 015,94
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 915 243,02	-1 742 504,85
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-322 783,35	-294 063,52
Muut henkilösivukulut	-44 995,23	-47 805,62
Henkilösivukulut yhteensä	-367 778,58	-341 869,14
Henkilöstökulut yhteensä	-2 283 021,60	-2 084 373,99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 679 717,56	-4 650 552,13
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-502 636,02	-459 504,09
Käyttö- ja huolto	-600 251,30	-724 797,04
Ulkoalueiden huolto	-24 997,32	-24 464,96
Siivous	-308 854,82	-298 310,80
Lämmitys	-1 881 887,91	-1 765 164,00
Vesi ja jätevesi	-822 248,97	-713 558,72
Sähkö ja kaasu	-709 271,20	-669 063,91
Jätehuolto	-444 685,95	-440 085,29
Vahinkovakuutukset	-180 568,55	-139 422,00
Vuokrat	-144 349,24	-138 501,33
Kiinteistövero	-589 054,10	-557 451,79
Korjaukset	-2 592 229,24	-2 502 653,88
Muut hoitokulut	-260 830,73	-239 565,79
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-9 061 865,35	-8 672 543,60
Luottotappiot	-36 995,78	-12 564,49
Muut kiinteistön kulut	-257 892,82	-225 861,15
Muut kulut yhteensä	-9 356 753,95	-8 910 969,24
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 510 974,51	1 706 673,33

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	78 713,61	243 816,40
Korko- ja muut rahoituskulut	-2 314 507,82	-2 228 479,03
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 235 794,21	-1 984 662,63
 VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	 -724 819,70	 -277 989,30
 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys/vähennys	670 554,47	698 494,28
Asuintalovaraus	54 090,00	-421 140,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	724 644,47	277 354,28
 TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	 -175,23	 -635,02

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastaavaa	31.12.2024	31.12.2023
-----------	------------	------------

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot	49 115,24	67 843,54
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	49 115,24	67 843,54

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	10 753 668,65	10 750 664,65
Rakennukset ja rakennelmat	103 025 425,98	100 746 306,35
Koneet ja kalusto	2 013 182,68	1 408 458,72
Muut aineelliset hyödykkeet	33 645,90	6 600,00
Ennakkomaksut ja kesk.er.hankinnat	1 082 280,25	104 018,01
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	116 908 203,46	113 016 047,73

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	1 430 114,13	1 430 114,13
Sijoitukset yhteensä	1 430 114,13	1 430 114,13

Pysyvät vastaavat yhteensä	118 387 432,83	114 514 005,40
----------------------------	----------------	----------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	99 381,29	94 242,32
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	398 105,34	4 196 114,86
Muut saamiset	52 018,03	70 303,72
Siirtosaamiset	0,00	2 943,29

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	549 504,66	4 363 604,19
---------------------------------	------------	--------------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	549 504,66	4 363 604,19
------------------------------	------------	--------------

Vastaavaa yhteensä	118 936 937,49	118 877 609,59
--------------------	----------------	----------------

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

TASE

Y-tunnus 0167853-4

Vastattavaa	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-346 335,61	-345 700,59
Tilikauden voitto/tappio	-175,23	-635,02
Oma pääoma yhteensä	478 114,56	478 289,79
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	16 093 307,75	16 763 862,22
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	5 595 930,00	5 650 020,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	21 689 237,75	22 413 882,22
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	88 096 399,26	89 920 311,34
Velat saman konsernin yrityksiltä	1 388 953,60	1 678 620,45
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	89 485 352,86	91 598 931,79
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 756 642,09	1 709 565,03
Ostovelat	778 974,55	911 375,71
Velat saman konsernin yrityksille	3 421 719,65	417 421,56
Muut velat	432 263,94	411 817,79
Siirtovelat	894 632,09	936 325,70
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 284 232,32	4 386 505,79
Vieras pääoma yhteensä	96 769 585,18	95 985 437,58
Vastattavaa yhteensä	118 936 937,49	118 877 609,59

	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut (vuokrat)	17 503 899,88	17 212 730,62
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	159 359,51	95 460,43
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 746 166,12	-5 885 922,78
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 917 093,27	11 422 268,27
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 376 160,02	-2 020 251,01
Saadut korot liiketoiminnasta	78 713,61	243 816,40
Maksetut välittömät verot	0,00	0,00
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	10 619 646,86	9 645 833,66
Liiketoiminnan rahavirta (A)	10 619 646,86	9 645 833,66
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 571 209,99	-7 674 870,47
Saadut investointiavustukset	18 065,00	0,00
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	25 659,00
Luovutustulos muista sijoituksista	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-8 553 144,99	-7 649 211,47
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	2 066 501,87	-1 996 622,19
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	2 066 501,87	-1 996 622,19
Rahavarojen muutos/vähennys (A+B+C)	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00
	0,00	0,00

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2024

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.

Saamisiin 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 suoraan 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 -MENETELMÄ

AINEETTOMAT OIKEUDET:

Lisenssit	5 v. tasapoisto
ATK-ohjelmat	5 v. tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 v. tasapoisto

AINEELLISET HYÖDYKKEET:

Asuinrakennukset	4% menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v. tasapoisto

Yhtiön arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat PMA 3:1 2 § ja 3 § mukaiset, jonka vuoksi näistä ei esitetä erillisiä liitetietoja

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SUUNNITELMAN MUKAISET KÄYTTÖOMAISUUDEN MENOJÄÄNNÖKSET JA KERTYNEET SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

2 024

MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT

Hankintameno 31.12.2023	216 274,21
Lisäykset 2024	0,00
Vähennykset 2024	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-148 430,67
Tilikauden 2024 sumu-poisto	-18 728,30
Sumu-menojäännös 31.12.2024	49 115,24
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	49 115,24
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MAA- JA VESIALUEET

Hankintameno 31.12.2023	10 750 664,65
Lisäykset 2024	3 004,00
Vähennykset 2024	0,00
Sumu-menojäännös 31.12.2024	10 753 668,65
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	10 753 668,65
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Hankintameno 31.12.2023	148 747 592,74
Lisäykset 2024	6 527 506,96
Vähennykset 2024	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-48 001 286,39
Tilikauden 2024 sumu-poisto	-4 248 387,33
Sumu-menojäännös 31.12.2024	103 025 425,98
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	103 025 425,98
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

KONEET JA KALUSTO

Hankintameno 31.12.2023	7 343 666,35
Lisäykset 2024	1 016 636,29
Vähennykset 2024	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-5 935 207,63
Tilikauden 2024 sumu-poisto	-411 912,33
Sumu-menojäännös 31.12.2024	2 013 182,68
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	2 013 182,68
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET

Hankintameno 31.12.2023	64 159,22
Lisäykset 2024	27 735,50
Vähennykset 2024	0,00
Kertyneet sumu-poistot	-57 559,22
Tilikauden 2024 sumu-poisto	-689,60
Sumu-menojäännös 31.12.2024	33 645,90
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	33 645,90
Erotus (sumuarvo-kirjanpitoarvo)	0,00

AKTIVOIDUT KORKOMENOT HYÖDYKKEEN HANKINTAMENOON (KPA 2:4.1,8)

	2024	2023
Aktivoidut korkomenot /rakennukset	144 668,11	150 695,95
Aktivoidut korkomenot /keskeneräiset käyttöom.hankinnat	0,00	0,00
Poistamattomat aktivoidut korkomenot	144 668,11	150 695,95

OMISTUKSET MUISSA YHTIÖISSÄ

As Oy Verkkotie 4	212 kpl	omistuosuus 6 %	283 894,13	283 894,13
As Oy Kalevankatu 31	autotalliosake		115 000,00	115 000,00
Kontiolahti Golf			13 500,00	13 500,00
Joensuun Niskaparkki Oy	46 kpl	omistuosuus 12 %	920,00	920,00
Joensuun Niskaparkki Oy	rahasto-os/autopaikat		1 016 800,00	1 016 800,00
	Yhteensä		1 430 114,13	1 430 114,13

MYYNTISAAMISET

Vuokrasaamiset	97 813,21	81 543,27
Korjaussaamiset	1 568,08	14 536,27
Yhteensä	99 381,29	96 079,54

SIIRTOSAAMISTEN OLENNAISET ERÄT

Muut	0,00	2 943,29
Yhteensä	0,00	2 943,29

RAHOITUSOMAISUUS

EMOYHTEISÖ; SAAMISET JA VELAT

Vuokrasaamiset	1 990,74	1 837,22
Lainasaamiset	0,00	3 968 254,85
Pitkäaikaiset velat	1 388 953,60	1 678 620,45
Lyhytaikaiset velat	289 666,85	289 666,85
Lyhytaikaiset ostovelat	7 588,64	1 398,44
Konsernitilivelka	3 016 205,99	0,00
Korkovelat	5 062,20	8 057,91

MUUT KONSERNIYHTEISÖT; SAAMISET JA VELAT

Myyntisaamiset	396 114,60	226 022,79
Lyhytaikaiset ostovelat	103 195,97	118 294,94
Muut velat	0,00	3,42

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 1.1.	824 625,40	824 625,40
Osakepääoma 31.12	824 625,40	824 625,40
Sidottu oma pääoma 31.12.	824 625,40	824 625,40
Edellisten tilikausien voitto/ tappio	-346 335,61	-345 700,59
Tilikauden voitto/ tappio	-175,23	-635,02
Vapaa oma pääoma 31.12.	-346 510,84	-346 335,61
OMA PÄÄOMA Yhteensä	478 114,56	478 289,79

JAKOKELPOINEN VAPAA OMA PÄÄOMA

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	0,00	0,00
--------------------------------	------	------

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Tilikauden tulos on -175,23 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto/ tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Asuintalovaraus 2020	1 315 100,00	1 369 190,00
Asuintalovaraus 2021	1 834 970,00	1 834 970,00
Asuintalovaraus 2022	2 024 720,00	2 024 720,00
Asuintalovaraus 2023	421 140,00	421 140,00
Yhteensä	5 595 930,00	5 650 020,00

VIERAS PÄÄOMA**VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN****TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA (31.12.2029 JÄLKEEN)**

Rahalaitoslainat	81 940 334,00	84 583 128,00
Lainat julkisyhteisöiltä	0,00	29 574,81
Joensuun kaupunki	996 131,51	764 231,51
Yhteensä	82 936 465,51	85 376 934,32

Asuntorahaston ns. yhtenäislainojen osalta ei tietoa voida antaa, koska näillä lainoilla ei ole ennalta laskettavissa olevaa lyhennysohjelmaa, yhtenäislainojen kokonaismäärä 31.12.2024 oli 765.202,35 €.

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Lomapalkkavelka	343 486,14	317 441,01
Korkovelat	540 293,82	601 946,02
Muut	10 852,13	16 938,67
Yhteensä	894 632,09	936 325,70

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

OMASTA VELASTA

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin emoyhtiölle	0,00	0,00
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin muille	10 679 239,87	21 537 178,35

VELAT JOIDEN VAKUUTENA KIIINTEISTÖKIINNITYS

Lainat rahoituslaitoksilta	3 314 992,35	3 975 201,37
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00

VAPAAT KIIINTEISTÖKIINNITYKSET

Yhtiön omassa hallussa	36 896 415,76	29 781 913,76
Valtionkonttorin hallussa	0,00	2 290 200,00
Yhteensä	36 896 415,76	32 072 113,76

MUUT OMAT VASTUUT

Leasingvastuut		
sopimusvastuut 31.12. (sis.alv)	30 678,78	25 355,58
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	10 017,11	15 160,38
Huoltosopimusvastuu (sis.alv)	1 769,18	460,46
seuraavalla tilikaudella maksettava (sis.alv)	471,16	114,08
Yrityskortit	1 936,70	2 682,27
Arvonlisäverolain 33 §:n mukainen palautusvastuu		
Valmis tarkistusvuosia jäljellä		
31.12.2019 4	178 851,54	223 564,42
Vuokravastuut		
Muut / 3 kk:n irtisanomisaika	5 440,50	5 440,50

LAHIPIIRIVASTUUT JA LAHIPIIRILIIKETOIMET

Joensuun kaupunki-konserni

vuokra-aika päättyy 2027-2066 vuosivuokra	83 697,08	78 949,45
---	-----------	-----------

Liiketoimet on toteutettu tavanomaisin ehdoin

Myynnit, ilman arvonlisäveroa	1 093 840,62	1 078 775,10
Ostot, summat sisältävät arvonlisäveron	1 770 043,98	3 435 285,46

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
MUUT KIINTEISTON TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,00	7 555,51
Saadut vahingonkorvaukset	43 608,47	7 185,00
Saadut avustukset	36 000,00	0,00
Saadut työllistämiskorvaukset	0,00	1 557,41
Saadut koulutuskorvaukset	1 457,00	3 520,00
Muut kiinteistön tuotot	14 297,36	5 735,73
Asukaslaskutustuotot	46 376,59	48 974,32
Edelleen laskutetut tuotot	17 620,09	28 487,97
Yhteensä	159 359,51	103 015,94

HENKILÖSTÖ JA LUONTAISEDUT

Palkat	1 902 533,02	1 731 714,85
Hallituksen kokouspalkkiot	12 710,00	10 790,00
Eläkekulut	322 783,35	294 063,52
Muut henkilöstökulut	44 995,23	47 805,62
yhteensä	2 283 021,60	2 084 373,99
Luontoisedut	16 077,60	10 125,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	2 299 099,20	2 094 498,99

Henkilöstö	keskimäärin	50	44
	henkilötyövuosi	48,3	

PALVELUIDEN PALKKIOT

Tilintarkastus	6 597,27	4 835,40
Taloushallinto	75 997,58	83 715,87
Laki- ja konsultointi	504,25	0,00
Perintä- ja luottotieto	7 252,01	9 163,44
Asiantuntijapalvelut	3 300,58	26 391,58
Yhteensä	93 651,69	124 106,29

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

RAHOITUSTUOTOT

Korkotuotot konserni	68 980,63	234 940,24
Korkotuotot muut	9 732,98	8 876,16
Yhteensä	78 713,61	243 816,40

RAHOITUSKULUT

Korkokulut konserni	101 676,58	84 974,18
Korkokulut muut	2 212 721,24	2 143 374,85
Rahoituskulut	110,00	130,00
Yhteensä	2 314 507,82	2 228 479,03

YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiö kuuluu Joensuu-konserniin. Joensuun kaupungin osuus osakkeista ja äänivallasta on 100 %:a. Yhtiöllä on 4903 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Yhtiön osakkeiden luovutusta koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset.

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 33 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2028 -2058. Luovutusrajoituksista vapaita on 18 kiinteistöä.

KONSERNIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhteisö on Joensuun kaupunki, kotipaikka Joensuu. Jäljennös Joensuun kaupungin konsernitilinpäätöksestä on saatavana osoitteesta Torikatu 19 A, 3 krs, Joensuu.

MUUT ERITELLYT TULOSLASKELMAT

KILPAILULAKI 30 d §

ERILLISTULOSLASKELMA	2024	2023
LIKEVAIHTO	1 045 749,78	969 718,74
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-621 833,91	-572 527,56
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-110 706,10	-98 313,50
Muut henkilösivukulut	-15 343,25	-16 798,24
Henkilösivukulut yhteensä	-126 049,35	-115 111,74
Henkilöstökulut yhteensä	-747 883,26	-687 639,30
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 100,40	-1 936,82
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-166 390,73	-178 482,96
Käyttö- ja huolto	0,00	-1 885,66
Siivous	-1 053,84	-62,06
Jätehuolto	-115,11	-215,94
Vahinkovakuutukset	-1 088,65	-5 617,41
Vuokrat	-55 000,00	-54 500,00
Korjaukset	-16 828,90	-5 738,62
Muut hoitokulut	-42 237,47	-29 002,93
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-282 714,70	-275 505,58
Muut kiinteistön kulut	-5 045,57	-4 637,04
Muut kulut yhteensä	-287 760,27	-280 142,62
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 005,85	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja muut rahoituskulut	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	0,00
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	7 005,85	0,00
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 005,85	0,00

Laskenta tehty asuineliöiden ja henkilötyövuosien suhteessa omakustannusperusteisesti

TULOSVERTAILU €/M²/KK	Tulos 2024	Tulos 2023	2024	2023 Muutos	Muutos		Tuloksen muutos
ASM² valmiit, kuukausikeskiarvo	113 617,2	113 948,7	113 617,2	113 948,7	€/m2/kk	€/m2/kk	%
TUOTOT						%	
Vuokrat	16 256 199,96	15 938 718,63	11,92	11,66	0,27	2,3	2,0
Käyttökorvaukset	340 358,37	327 915,38	0,25	0,24	0,01	4,1	3,8
Palvelumyyntituotot	1 074 549,78	982 918,74	0,79	0,72	0,07	9,6	9,3
LIIKEVAIHTO	17 671 108,11	17 249 552,75	12,96	12,61	0,35	2,7	2,4
Muut kiinteistön tuotot	159 359,51	103 015,94	0,12	0,08	0,04	55,1	54,7
Henkilöstökulut							
Palkat ja palkkiot	1 915 243,02	1 742 504,85	1,40	1,27	0,13	10,2	9,9
Henkilösivukulut	44 995,23	47 805,62	0,03	0,03	0,00	-5,6	-5,9
Eläkekulut	322 783,35	294 063,52	0,24	0,22	0,02	10,1	9,8
Henkilöstökulut yhteensä	2 283 021,60	2 084 373,99	1,67	1,52	0,15	9,8	9,5
Poistot ja arvonalennukset	467 977,56	4 650 552,13	0,34	3,40	-3,06	-89,9	-89,9
Muut kulut yhteensä							
Hallinto	502 636,02	459 504,09	0,37	0,34	0,03	9,7	9,4
Käyttö- ja huoltopalvelut	600 251,30	724 797,04	0,44	0,53	-0,09	-16,9	-17,2
Ulkoalueiden hoitopalvelut	24 997,32	24 464,96	0,02	0,02	0,00	2,5	2,2
Siivouspalvelut	308 854,82	298 310,80	0,23	0,22	0,01	3,8	3,5
Lämmitys	1 881 887,91	1 765 164,00	1,38	1,29	0,09	6,9	6,6
Vesi ja jätevesi	822 248,97	713 558,72	0,60	0,52	0,08	15,6	15,2
Sähkö	709 271,20	669 063,91	0,52	0,49	0,03	6,3	6,0
Jätehuolto	444 685,95	440 085,29	0,33	0,32	0,00	1,3	1,0
Vahinkovakuutus	180 568,55	139 422,00	0,13	0,10	0,03	29,9	29,5
Vuokrat	144 349,24	138 501,33	0,11	0,10	0,00	4,5	4,2
Kiinteistövero	589 054,10	557 451,79	0,43	0,41	0,02	6,0	5,7
Korjaukset	2 592 229,24	2 502 653,88	1,90	1,83	0,07	3,9	3,6
Muut hoitokulut	260 830,73	239 565,79	0,19	0,18	0,02	9,2	8,9
Muut kiinteistön kulut	257 892,82	225 861,15	0,19	0,17	0,02	14,5	14,2
Luottotappiot	36 995,78	12 564,49	0,03	0,01	0,02	195,3	194,4
Muut kulut yhteensä	9 356 753,95	8 910 969,24	6,86	6,52	0,35	5,3	5,0
LIIKEVOITTO	1 510 974,51	1 706 673,33	1,11	1,25	-0,14	-11,2	-11,5
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT							
Muut korko- ja rahoitustuotot	78 713,61	243 816,40	0,06	0,18	-0,12	0,0	-67,7
Korko- ja muut rahoituskulut	2 314 507,82	2 228 479,03	1,70	1,63	0,07	4,2	3,9
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	2 235 794,21	1 984 662,63	1,64	1,45	0,19	13,0	12,7
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-724 819,70	-277 989,30	-0,53	-0,20	-0,33	161,5	160,7
POISTOERON MUUTOS	670 554,47	698 494,28	0,49	0,51	-0,02	-3,7	-4,0
VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN LISÄYS- /VÄHENNYS+	54 090,00	-421 140,00	0,04	-0,31	0,35	-112,9	-112,8
TULOVEROT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
TILIKAUDEN TULOS	-175,23	-635,02	0,00	0,00	0,00	0,0	-72,4

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Joensuussa 18.helmikuuta 2025

Hannele Autti
hallituksen puheenjohtaja

Jorma Könönen

Matti Leskinen

Johanna Naakka

Lassi Oikkonen

Tanja Rissanen

Timo Tervala

Jarmo Ojalainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Joensuussa sähköisen allekirjoituksen päivänä

BDO Audiator Oy,
tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

OPISKELIJA-ASUNNOT OY JOENSUUN ELLI

KIRJANPITOKIRJAT, TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Kirjanpitokirjat:

Ostoreskontra sähköisessä muodossa

Vuokrareskontra sähköisessä muodossa

Palkkakortisto ATK-tulosteena ja palkkalaskenta sähköisessä muodossa

Päivä- ja pääkirja sähköisessä muodossa

Tase-erittelyt sähköisessä muodossa

Osake- ja osakasluettelot manuaalisina sidottuina paperidokumentteina

TOSITELAJIT

L7

Vastikelaskut	sähköisessä muodossa	000001	-000018
Automaattisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000471
Vastikeresk. manuaalisuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-005819
Jälkipierintäsuoritukset	sähköisessä muodossa	000001	-000010
Ennakoiden kohdistukset	sähköisessä muodossa	000001	-000013
Maksut ulmp-palautteelta	sähköisessä muodossa	000001	-000008
Ennakoiden palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000300
Hyvityslaskujen palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000079
Vakuuksien palautukset	sähköisessä muodossa	000001	-000072
Kirjanpitoon käsinkirjatut	sähköisessä muodossa	300001	-300022

Populus

Palkat	sähköisessä muodossa	100001	-100017
--------	----------------------	--------	---------

Raindance

Avaussaldot	sähköisessä muodossa	1000	-1001
Muistiot	sähköisessä muodossa	10001	-10169
Käyttöomaisuus	sähköisessä muodossa	34001	-34032
Pankki	sähköisessä muodossa	101001	-101252
Laskut	sähköisessä muodossa	911001	-917748
Ostot	sähköisessä muodossa	8000001	8006173
Maksut	sähköisessä muodossa	8990001	-8990259
Budjetti	sähköisessä muodossa	2001	-2001

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytys

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

This documents contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

This documents contains 22 pages before this page

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende