

RUUKIN VILLA

Välitiliraportti

1.1. - 30.6.2023

Osoite:
Ahlströmintie 1 C 4 krs.
92400 Ruukki
Kotipaikka Siikajoki
Y-tunnus 0916856-3

1. Tavoitteet 2023

Toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on turvata kysyntää vastaava vuokra-asuntojen määrä sekä niiden laatutaso vähintään kohtuullisella tasolla. Asuntojen kunnostamiseen tulee panostaa erityisen paljon lähivuosina. Vuokratasot pyritään pitämään kohtuullisina.

Energian kulutusta vähennetään lähivuosina mm. hyödyntämällä nykYTEKNIikkaa. Yhtiön hallinnassa on 118 huoneistoa, jotka jakaantuvat seuraavasti; Paavolassa 13 huoneistoa, Ruukissa 76 huoneistoa ja Revonlahdella 29 huoneistoa. Ruukista on suunniteltu purettavaksi Muhatien 20 huoneistoa, kun kohteen käyttöaste laskee liian alhaiselle tasolle.

Selvitetään/rakennutetaan uusia vuokra-asuntoja Siikajoelle. Selvitetään aurinkoenergian tuotantomahdollisuuksia. Vesi laskutetaan jatkossa kulutuksen mukaan.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiö on hyväksytty Valtiokonttorin lainojen osalta vapaaehtoiseen velkasaneerausohjelmaan. Vuonna 2014 on tehty velkasaneerauksen tarkistus. Saneeraus aika on Valtiokonttorin lainojen osalta 1.9.2002 – 30.9.2033. Saneerattujen lainojen maksuajat on pidennetty vuoteen 2033 saakka.

Lainaryhmien lainojen 1207 ja 1300 korot on asetettu seuraamana lainaryhmien korkotasoa (taso tällä hetkellä 0,00 % ja 0,54 %). Lainaryhmät 1334-4030 ovat edelleen 2,50 %:a. Vapautettujen lainaryhmien korkotasoa tulee seurata, jottei ne pääse nousemaan yli 2,50 %.

Valtiokonttorin velkasaneerausohjelma velvoittaa yhtiön säännöllisiin vuokratarkistuksiin, joilla tulee kompensoida hoitokulujen indeksinousua. Vuokrien korotus ei ole automaatti, vaan tärkeimpänä kannattavuuden parannuskeinona täytyy käyttöaste saada nostettua yli 90 %. **Puolivuotiskauden käyttöastetavoite saavutettiin 94 % käyttöasteella.**

a. liikevaihto

Talousarvionliikevaihto 730.000,00 euron, **Puolivuotiskauden liikevaihdon tavoite (457.086,43 €) saavutettiin.**

b. tilikauden yli/alijäämä

Tilikauden ylijäämä 23.600,00 euroa, **Tilikauden tavoite ei todennäköisesti toteudu.**

c. vakavaraisuustavoite % (oma pääoma/taseen loppusumma)

Vakavaraisuus pysyy yli yhden. **Tavoite saavutetaan.**

e. pitkäaikaisten velkojen määrä

Pitkäaikaisten velkojen määrä noin 2,6 miljoonan euron. Rahalaitokset 1,7 miljoonaa euroa ja pääomalaina 0,89 miljoonaa euroa. **Rakennettaessa uusia vuokra-asuntoja Siikasavontielle velkamäärä kasvaa.**

2. Korjaustoiminta alkuvuonna 2023

Normaalien vuosihuoltojen lisäksi on tehty seuraavat korjaukset:

Keskuskatu 15-19, talojen katon uusiminen

Keskuskatu 15 C 11, pintaremontti

Metsämarjantie 4 A 3, pesuhuoneremontti

Metsämarjantie 4 B 5, pesuhuoneremontti

Tervatie 4 A 3, pintaremontti

3. Investoinnit, rakennukset

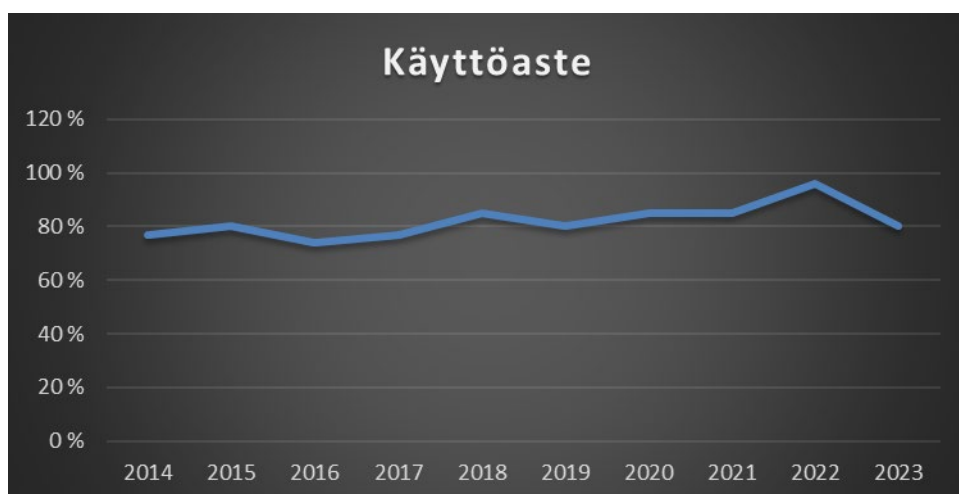
Investointeja ei ole tehty.

4. Vuokrasaatavat

Vuokra ja käyttökorvaussaatavia 30.6.2023 on ollut 30.735,64 euroa.

5. Käyttöaste

Käyttöaste 2022 oli 95 prosenttia, kun tammi- kesäkuu 2023 käyttöaste on 94 %. Yhtiön tuloskehityksen parantamisen tärkeimpänä keinona on saada pidettyä hyvä käyttöaste. Käyttöaste tulee laskemaan 80 % tuntumaan. SPR:n Ruukin Vastaanottokeskus toiminnan loppuminen vaikuttaa paljon yhtiön talouteen lähivuosina. Syksyn 2023 tulee tehdä päätökset Muhatien 20 asunnon purkamisesta, että tyhjää ja huonokuntoista asuntokantaa saadaan vähennettyä.



6. TASE

	30.6.2023	30.06.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	219.005,61	219.005,61
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	219.005,61	219.005,61
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	288,00	
Maa-alueet	61.821,73	56.661,73
Liittymismaksut	26.184,81	20.643,98
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	2.554.870,63	2.661.375,66
Asuin- ja toimistorakennukset	38.880,00	
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	2.593.750,63	2.661.375,66
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	119.398,92	356.476,68
Kiinteistönhoitokoneet ja työkalut	313,61	418,14
Muut koneet ja kalusto	3.053,31	4.071,08
Koneet ja kalusto yhteensä	122.765,84	360.965,90
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	924,05	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>2.805.735,06</u>	<u>3.099.647,27</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3.024.740,67	3.318.652,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	35.212,01	22.547,57
Saamiset yhteensä	35.212,01	22.547,57
Rahat ja pankkisaamiset	<u>254.821,50</u>	<u>16.105,77</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>290.033,51</u>	<u>38.653,34</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>3.314.774,18</u></u>	<u><u>3.357.306,22</u></u>

TASE

	30.6.2023	30.06.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	94.689,79	94.689,79
Rakennusrahasto	182.517,03	182.517,03
Muut rahastot	726.239,60	726.239,60
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-694.282,28	-829.359,23
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	597,32	83.834,56
Pääomalaina	<u>893.923,00</u>	<u>843.923,00</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1.203.684,46	1.101.844,75
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	1.793.412,48	1.948.978,48
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1.793.412,48	1.948.978,48
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	156.921,00	143.501,00
Saadut ennakot	71.541,80	70.154,20
Ostovelat	62.591,03	71.623,71
Velat omistusyhteisyrityksille	9.383,85	9.383,85
Muut velat	11.335,35	5.205,60
Siirtovelat	5.904,21	6.614,63
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>317.677,24</u>	<u>306.482,99</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2.111.089,72</u>	<u>2.255.461,47</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>3.314.774,18</u>	<u>3.357.306,22</u>

7. TULOSLASKELMA

	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 30.6.2022
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat		
Vuokrat	241.978,52	246.951,89
Vuokrat, Alv	158.914,88	128.999,76
Vuokrat yhteensä	400.893,40	375.951,65
Käyttökorvaukset		
Käyttökorvaukset	26.313,54	27.295,15
Käyttökorvaukset, Alv	29.879,49	18.248,51
Käyttökorvaukset yhteensä	56.193,03	45.543,66
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	457.086,43	421.495,31
Muut kiinteistön tuotot	10.698,41	7.716,78
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-37.116,87	-28.996,57
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-17.100,00	-16.933,00
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3.103,66	-3.148,49
Muut henkilösivukulut	-1.086,61	-689,60
Henkilösivukulut yhteensä	-4.190,27	-3.838,09
Henkilöstökulut yhteensä	-21.290,27	-20.771,09
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-52.191,23	-54.313,80
Koneista ja kalustosta	-17.537,98	-641,31
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-69.729,21	-54.955,11
KIIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	-8.303,17	-5.285,05
Käyttö ja huolto	-9.502,41	-36.198,59
Ulkoalueiden hoito	-13.036,96	-15.891,24
Siivous	-2.355,00	-3.519,00
Lämmitys	-33.084,10	-35.838,35
Vesi ja jätevesi	-26.788,09	-29.584,95
Sähkö ja kaasu	-42.030,77	-48.025,68
Jätehuolto	-9.332,99	-9.168,60
Vahinkovakuutukset	-8.940,92	-15.962,96
Kiinteistövero	-7.426,67	-7.520,48
Korjaukset		
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut		
Kiinteistön korjaukset	-3.681,78	-1.705,00
Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	-4.062,04	
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	-102.305,12	-347,20
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	-60.120,79	-30.040,09
LVI-järjestelmien korjaukset	-21.445,97	-8.485,26
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset	-6.643,71	-4.243,22
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut veloitukset	-400,00	-1.795,52
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-198.659,41	-46.616,29
Korjaukset yhteensä	-198.659,41	-46.616,29
Vähennettävät arvonlisäverot	16.196,20	13.774,33
KIIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-343.264,29	-239.836,86
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-0,09	-161,00
LIIKEVOITTO (- TAPPIO)	-3.615,89	84.491,46

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	5.044,26	2.613,48
Muut rahoitustuotot	55,00	26,00
Korkokulut		
Korkokulut rahoituslaitoslainoista	-346,67	-205,19
Korkokulut hoitovastikelainoista	-539,38	-3.091,19
Korkokulut yhteensä	-886,05	-3.296,38
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	4.213,21	-656,90
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	<u>597,32</u>	<u>83.834,56</u>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	<u>597,32</u>	<u>83.834,56</u>
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	<u><u>597,32</u></u>	<u><u>83.834,56</u></u>

8. Talousarvio vertailu

KIINTEISTÖN TUOTOT	Tot. 1-6/2023	TA. 2023	Tot %
Vuokrat	400 893,40 €	683 600,00 €	59 %
Vuokrat, autopaikat	- €	2 400,00 €	0 %
Käyttökorvaukset yhteensä	56 193,03 €	92 200,00 €	61 %
			-3522
Muut Kiinteistön tuotot/suoritettava ALV	- 26 418,55 €	750,00 €	%
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	430 667,88 €	778 950,00 €	55 %
KIINTESITÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	- 21 290,27 €	- 46 260,00 €	46 %
Hallinto	- 8 303,17 €	- 12 000,00 €	69 %
Käyttö ja huolto	- 9 502,41 €	- 45 000,00 €	21 %
Ulkoalueiden hoito	- 13 036,96 €	- 35 000,00 €	37 %
Siivous	- 2 355,00 €	- 8 000,00 €	29 %
Lämmitys	- 33 084,10 €	- 63 700,00 €	52 %
Vesi ja Jätevesi	- 26 788,09 €	- 66 100,00 €	41 %
Sähkö ja kaasu	- 42 030,77 €	- 99 100,00 €	42 %
Jätehuolto	- 9 332,99 €	- 21 500,00 €	43 %
Vahinkovakuutus	- 8 940,92 €	- 19 400,00 €	46 %
Vuokrat	- €	- €	0 %
Kiinteistövero	- 7 426,67 €	- 15 000,00 €	50 %
Korjaukset	- 198 659,41 €	- 182 690,00 €	109 %
Ostojen ALV	16 196,20 €	- €	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	- 364 554,56 €	- 613 750,00 €	59 %
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	66 113,32 €	165 200,00 €	40 %
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Rakennuksista ja rakennelmista	- 52 191,23 €	- 104 200,00 €	50 %
Koneista ja kalustosta	- 17 537,98 €	- 31 400,00 €	56 %
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	- 69 729,21 €	- 135 600,00 €	51 %
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	5 099,26 €	3 000,00 €	170 %
Korkokulut	- 886,05 €	- 8 000,00 €	11 %
Muut rahoituskulut	- €	- 1 400,00 €	0 %
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 213,21 €	- 6 400,00 €	-66 %
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	597,32 €	23 200,00 €	