

# RUUKIN VILLA

## Väliraportti

**1.1. - 30.6.2024**

Osoite:  
Virastotie 5 A  
92400 Ruukki  
Kotipaikka Siikajoki  
Y-tunnus 0916856-3

## **TASEKIRJA 31.12.2024**

**Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 30.6.2024**

### SISÄLLYS

TASE .....	1
TULOSLASKELMA .....	3
TOIMINTA .....	5
TALOUSARVIOVERTAILU .....	7

---

## TASE

	30.6.2024	30.06.2023
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-alueet	62.109,73	62.109,73
Liittymismaksut	26.184,81	26.184,81
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	2.390.268,41	2.554.920,63
Asuin- ja toimistorakennukset	37.324,80	38.880,00
Rakennelmat	22.091,43	
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	2.449.684,64	2.593.800,63
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	89.549,19	119.398,92
Kiinteistöhoitokoneet ja työkalut	235,21	313,61
Muut koneet ja kalusto	2.289,98	3.053,31
Koneet ja kalusto yhteensä	92.074,38	122.765,84
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2.906,94	924,05
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2.632.960,50	2.805.785,06
Sijoitukset	198.777,60	
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3.050.743,71	3.024.790,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	26.902,61	35.487,01
Saamiset yhteensä	26.902,61	35.487,01
Rahat ja pankkisaamiset	118.644,00	254.821,50
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	145.546,61	290.308,51
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3.196.290,32	3.315.099,18

## TASE

	<b>30.6.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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)	-600.557,87	-694.282,28
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	-190.946,34	990,89
Pääomalaina	<u>1.089.763,00</u>	<u>893.923,00</u>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>1.301.705,21</u>	<u>1.204.078,03</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	1.622.401,98	1.793.412,48
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1.622.401,98	1.793.412,48
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	166.314,00	156.921,00
Saadut ennakot	60.135,71	71.473,23
Ostovelat	28.927,29	62.591,03
Velat omistusyhteisyrityksille	9.383,85	9.383,85
Muut velat	2.563,46	11.335,35
Siirtovelat	4.858,82	5.904,21
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>272.183,13</u>	<u>317.608,67</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>1.894.585,11</u>	<u>2.111.021,15</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<u>3.196.290,32</u>	<u>3.315.099,18</u>

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 30.6.2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat		
Vuokrat	266.128,88	241.344,47
Vuokrat, Alv	21.873,08	158.914,88
Vuokrat yhteensä	288.001,96	400.259,35
Käyttökorvaukset		
Käyttökorvaukset	32.013,45	25.792,41
Käyttökorvaukset, Alv	1.304,48	29.996,05
Käyttökorvaukset yhteensä	33.317,93	55.788,46
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>321.319,89</b>	<b>456.047,81</b>
Muut kiinteistön tuotot	978,80	10.698,41
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-4.486,00	-37.116,87
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-17.546,97	-17.100,00
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3.005,88	-3.103,66
Muut henkilösivukulut	-729,69	-1.086,61
Henkilösivukulut yhteensä	-3.735,57	-4.190,27
Henkilöstökulut yhteensä	-21.282,54	-21.290,27
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-55.154,38	-52.141,23
Koneista ja kalustosta	-13.153,48	-17.537,98
Arvonalentumiset	-192.021,23	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-260.329,09</b>	<b>-69.679,21</b>
<b>KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT</b>		
Hallinto	-11.585,82	-8.303,17
Käyttö ja huolto	-14.996,55	-9.502,41
Ulkoalueiden hoito	-13.428,69	-13.036,96
Siivous	-1.462,50	-2.355,00
Lämmitys	-18.801,26	-33.084,10
Vesi ja jätevesi	-18.003,24	-26.788,09
Sähkö ja kaasu	-45.350,79	-42.030,77
Jätehuolto	-8.311,31	-9.332,99
Vahinkovakuutukset	-6.631,57	-8.940,92
Kiinteistövero	-7.181,32	-7.426,67
Korjaukset		
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut		
Kiinteistön korjaukset		-3.681,78
Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset		-4.062,04
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset		-102.305,12
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	-55.905,15	-60.120,79
LVI-järjestelmien korjaukset	-12.983,51	-21.445,97
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset	-4.488,62	-6.643,71
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut veloitukset		-400,00
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-73.377,28	-198.659,41
Korjaukset yhteensä	-73.377,28	-198.659,41
Saadut korvaukset ja avustukset		
Saadut korjaus- ym. avustukset		1.375,58
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä		1.375,58
Muut hoitokulut	-2.066,94	
Vähennettävät arvonlisäverot	2.443,34	16.196,20
<b>KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-218.753,93</b>	<b>-341.888,71</b>

LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-69,10	-0,09
LIIKEVOITTO ( - TAPPIO)	-182.621,97	-3.228,93
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	1.795,35	5.045,87
Muut rahoitustuotot	30,00	60,00
Pääomavuokrat	-6.717,54	
Korkokulut		
Korkokulut rahoituslaitoslainoista	-2.314,26	-346,67
Korkokulut hoitovastikelainoista	-925,16	-539,38
Korkokulut yhteensä	-3.239,42	-886,05
Muut rahoituskulut		
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	-125,64	
Muut rahoituskulut, (ei lainoittain kohdistettavat)	-67,12	
Muut rahoituskulut yhteensä	-192,76	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-8.324,37	4.219,82
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-190.946,34	990,89
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-190.946,34	990,89
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-190.946,34	990,89

## 1. Tavoitteet 2024

### 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. *Muhatien asuntojen purku on käynnissä.*

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. Saneerausaika 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 700.000,00 euron, ***Puolivuotiskauden liikevaihdon tavoite (tot. 321.000,00 €) jäi vajaaksi.***

#### b. tilikauden yli/alijäämä

Tilikauden ylijäämä 53.280,00 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 2,65 miljoonan euron. Rahalaitokset 1,56 miljoonaa euroa ja pääomalaina 1,09 miljoonaa euroa.

## 2. Korjaustoiminta alkuvuonna 2023

Normaalien vuosihuoltojen lisäksi on tehty seuraavat korjaukset:

Kumpsintie B9, keittiökalusteet hankittu

Kumpsintie B7, keittiökalusteet hankittu

Mustikkatie 1 D 12, pintaremontti

Yövirtijantie B 3, keittiökalusteiden kunnostus

Yövirtijantie B 6, keittiökalusteiden kunnostus

Yövirtijantie C 8, keittiökalusteiden kunnostus

Tervatie B 5, maalaaminen, lattioiden uusiminen ja keittiökalusteiden kunnostus.

## 3. Investoinnit, rakennukset

As Oy Siikajoen Ruukinpuiston rakennushanke on valmistunut 31.7.2024.

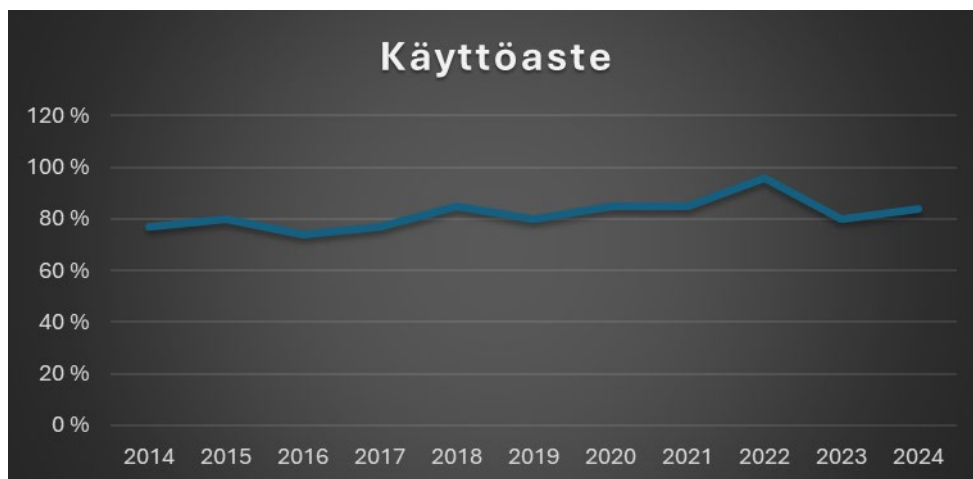
Investointeja ei ole tehty.

## 4. Vuokrasaatavat

Vuokra ja käyttökorvaussaatavia 30.6.2024 on ollut 17.775,38 euroa.

## 5. Käyttöaste

Käyttöaste 2024 oli 83 prosenttia, kun tammi- kesäkuu 2023 käyttöaste on 95 % ja koko vuoden 2023 käyttöaste oli 80 %. Käyttöasteen voimakkaaseen laskuun vaikutta SPR:n toiminnan loppuminen syyskesällä 2023. Yhtiön tuloskehityksen parantamisen tärkeimpänä keinona on saada pidettyä hyvä käyttöaste.





## TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT	Tot. 1-6/2024	2024	Tot %
Vuokrat	288 001,96 €	<b>609 552,00 €</b>	47 %
Vuokrat, autopaikat	- €	<b>2 400,00 €</b>	0 %
Käyttökorvaukset yhteensä	33 317,93 €	<b>80 000,00 €</b>	42 %
Muut Kiinteistön tuotot/suoritettava ALV	- 3 507,20 €	<b>750,00 €</b>	-468 %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>317 812,69 €</b>	<b>692 702,00 €</b>	<b>46 %</b>
<b>KIINTESITÖN HOITOKULUT</b>			
Henkilöstökulut	- 21 282,54 €	- <b>46 260,00 €</b>	46 %
Hallinto	- 11 585,82 €	- <b>12 000,00 €</b>	97 %
Käyttö ja huolto	- 14 996,55 €	- <b>42 500,00 €</b>	35 %
Ulkoalueiden hoito	- 13 428,69 €	- <b>32 500,00 €</b>	41 %
Siivous	- 1 462,50 €	- <b>3 000,00 €</b>	49 %
Lämmitys	- 18 801,26 €	- <b>33 700,00 €</b>	56 %
Vesi ja Jätevesi	- 18 003,24 €	- <b>45 500,00 €</b>	40 %
Sähkö ja kaasut	- 45 350,79 €	- <b>85 000,00 €</b>	53 %
Jätehuolto	- 8 311,31 €	- <b>20 400,00 €</b>	41 %
Vahinkovakuutus	- 6 631,57 €	- <b>18 400,00 €</b>	36 %
Vuokrat	- €	- €	0 %
Kiinteistövero	- 7 181,32 €	- <b>14 000,00 €</b>	51 %
Korjaukset	- 73 377,28 €	- <b>127 000,00 €</b>	58 %
Ostojen ALV ja muut kulut	307,30 €	- €	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	- 240 105,57 €	- <b>485 258,00 €</b>	49 %
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	<b>77 707,12 €</b>	<b>207 444,00 €</b>	<b>37 %</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>			
Rakennuksista ja rakennelmista	- 55 154,38 €	- <b>100 100,00 €</b>	55 %
Koneista ja kalustosta	- 13 153,48 €	- <b>23 600,00 €</b>	56 %
Arvonalentumiset	- 192 021,23 €	- €	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>- 260 329,09 €</b>	<b>- 123 700,00 €</b>	<b>210 %</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>			
Korkotuotot	1 825,35 €	<b>3 000,00 €</b>	61 %
Korkokulut	- 3 239,42 €	- <b>13 500,00 €</b>	24 %
	- 6 717,54 €	- <b>18 564,00 €</b>	36 %
Muut rahoituskulut	- 192,76 €	- <b>1 400,00 €</b>	14 %
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>- 8 324,37 €</b>	<b>- 11 900,00 €</b>	<b>70 %</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>- 190 946,34 €</b>	<b>71 844,00 €</b>	