



KIINTEISTÖ OY TUUSNIEMEN TURULA

TUUSNIEMEN KUNTA

6. ELOKUUTA 2021

LUOTTAMUKSELLINEN



BDO Oy
Vattuniemenranta 2
00210 Helsinki

Puhelin: 020 743 2920
www.bdo.fi

LUOTTAMUKSELLINEN

Tuusniemen kunta

6.8.2021

Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula

Olemme avustaneet Tuusniemen kuntaa 22 kesäkuuta päivätyn tarjouksen mukaisesti liittyen kunnan omistaman Kiinteistö Oy Tuusniemen Turulan toimintamuodon muutoksen sekä talouden ja toiminnan tervehdyttämiseen. Toimeksiannon tarkemmat ehdot ja rajoitukset on esitetty tarjouksessa ja sen liitteissä.

Toimeksiannon sisällön laajuus ja sisältö on Tuusniemen kunnan johdon vastuulla. Emme ota kantaa siihen, ovatko suorittamamme toimenpiteet riittäviä suunniteltuun (tai mahdolliseen muuhun) tarkoitukseen.

Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista, emmekä näin anna vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä esitämme toimenpiteiden ja niihin liittyvien johtopäätösten tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Tämä raportti on tarkoitettu pelkästään ^{Tuusniemen} Lapinjärven kunnan johdon käyttöön eikä sitä tule käyttää muiden, toimeksiannon toimenpiteiden sisällön ja tarkoituksen määrittämiseen osallistumattomien toimesta.

Raporttia ei saa antaa kolmannelle osapuolelle ennen BDO Oy:n etukäteistä kirjallista lupaa.

Kunnioittavasti,

Alpo Ronkainen

BDO Oy

TAUSTATIEDOT, TOIMEKSIANTO JA RAJOITUKSET

Taustatiedot Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula

Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula

- ▶ Kiinteistö Oy Tuusniemen Turulalla on kuudessa eri osoitteessa omistuksessaan kiinteistöjä, joissa yhteensä huoneistoja on 60 kappaletta. Kohteiden yhteenlaskettu huoneisto-ala on noin neljä tuhatta neliötä. Asuntokanta on kunnoltaan päivittämisen tarpeessa.
- ▶ Vanhimmat kohteet on rakennettu 60- ja 70-luvulla ja uusimmat kohteet ovat rakennettu 80- ja 90- luvulla.

Lähteet ja rajoitukset

- ▶ Selvityksen keskeisimmät lähteet ovat olleet kunnan toimittama materiaali muun muassa tilinpäätös 2020, talousarvio sekä mallivuokrasopimus.
- ▶ Lisäksi olemme käyttäneet julkisesti saatavilla olevaa materiaalia kuten ARA:n julkaisemaan materiaalia ARA-talojen hoitokuluista sekä tilastokeskuksen ja Suomen pankin julkaisemia elinkustannusindeksejä sekä kuluttajahintaindeksi ennustetta.
- ▶ Toimeksianto ei miltään osin muodosta tilintarkastusta, eikä BDO näin ollen ole tilintarkastanut Toimeksiantajan toimittamaa aineistoa tai muuta informaatiota eikä ota vastuuta saadun materiaalin tai tiedon oikeellisuudesta.
- ▶ Toimeksiannossa BDO ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arvioita mistään Yhtiön omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Tausta ja tavoitteet

- ▶ Ajatuksena on ollut yhtiön muuttaminen keskinäisestä yhtiöstä ns. tavalliseksi yhtiöksi, jolloin tavoiteasetanta ja muu konserniohjaus olisi helpompaa. Samassa yhteydessä on tarkoitus arvioida yhtiön taloudellista tilaa tilinpäätösaineiston perusteella.

Toimeksianto

- ▶ BDO:n tehtävänä on:
 - Tehdä talousanalyysi yhtiön toiminnasta.
 - Arvioida yhtiön talouteen vaikuttavia toimenpiteitä lyhyellä ja pitemmällä ajanjaksolla.
 - Esittää toimenpiteiden kuvauksen ja summittaisen vaikuttavuuden ja toteutusmahdollisuuden.
 - Tehdä oikeudellinen selvitys yhtiön toimintamuodon muutoksesta ns. tavalliseksi yhtiöksi.
 - Esittää tiivis kuvaus yhtiön toimintamuodon muutokseen tarvittavista toimenpiteistä.

TOIMINTAMUOTOJEN VERTAILU JA TIIVISTETYT JOHTOPÄÄTÖKSET

Toimintamuodot

- ▶ Nykyisellään Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula on niin sanottu keskinäinen yhtiö. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittu, että yhtiön osakkaalla on hallintaoikeus yhtiön huoneistoihin. Lisäksi siellä on määräykset osakkaalle määritettävistä vastikkeista. Yhtiön on siis asunto-osakeyhtiön kaltainen siten, että huoneistojen vuokratuotot ovat kunnan tuloa. Yhtiö määrittää osakkaalleen (kunnalle) hoito- tai pääomavastikkeen, jolla yhtiö kattaa kiinteistöjen hoidosta aiheutuneet menot ja investoinnit. Yhtiöllä ei ole siis sinällään ”tulovastuuta”.
- ▶ Niin sanottu tavallinen osakeyhtiö omistaa ja hallitsee omistamiaan rakennuksia. Vuokratuotot tulevat yhtiölle. Yhtiön tulee kyetä kattamaan menonsa saamallaan vuokratuotoilla. Osakkaan niin päätettäessä osakas voi tehdä pääomasijoituksia yhtiöön.

Yhtiöittämisvelvollisuus, markkinaehtoisuus

- ▶ Kuntalain mukaan kunnan toiminta markkinoilla on annettava yhtiön tai muun yhteisön tehtäväksi. Muuta kuin sosiaalilainsäädäntöön perustuvaa asuntojen omistamista ja vuokrausta voidaan pitää markkinoilla toimimisena, jolloin se on harjoitettava yhtiön lukuun.
- ▶ Kunta ei voi lähtökohtaisesti tukea taloudellisesti markkinoilla toimivaa yhtiötä. Yhtiöön tehtävät investoinnit on oltava markkinaehtoisia.

Tiivistetyt johtopäätökset

- ▶ Yhtiö voidaan muuttaa niin sanotuksi tavalliseksi yhtiöksi muuttamalla yhtiöjärjestyksestä yhtiökokouksen päätöksellä.

TOIMINTAMUODON MUUTOS

Toimintamuodon muutos

- ▶ Toimintamuodon muutos keskinäisestä yhtiöstä ns. tavalliseksi yhtiöksi tehdään poistamalla yhtiöjärjestyksestä keskinäistä yhtiötä koskevat määräykset.
- ▶ Toimintamuodon muutoksen jälkeen vuokratuotot ovat Yhtiön tuloa. Yhtiöllä ei ole enää mahdollisuutta tehdä osakasta velvoittavia vastikepäätöksiä.
- ▶ Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päättää yhtiökokous. Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus.
- ▶ Uusi yhtiöjärjestys tulee rekisteröidä hyvissä ajoin jo ennen sen voimaantuloa kaupparekisteriin.
- ▶ Yhtiökokous on syytä pitää jo viimeistään marraskuun alussa, jolloin uusi yhtiöjärjestys ehditään rekisteröimään siten, että se tulee voimaan esim. 1.1.2022.
- ▶ Vuokrasopimuksia ei tule laatia uudelleen, vaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vuokrasopimukset jatkuvat vaikka vuokranantaja mahdollisesti vaihtuisi.

TALOUSANALYYSI

HOITOKULUJEN VERTAILU ARA-KOYTEIDEN MEDIAANIIN

Hoitokulujen vertailu	ARA-kohteet mediaani	
	Vuonna 2020	Vuonna 2021
Hallinto	0,74	0,76
Käyttö ja huolto , ulkoalueiden hoito sekä siivous	0,94	0,97
Lämmitys	1,09	1,13
Vesi ja jätevesi	0,53	0,54
Sähkö	0,18	0,19
Jätehuolto	0,21	0,22
Vahinkovakuutukset	0,06	0,06
Muut hoitokulut	0,01	0,01
Korjaukset	1,42	1,46
Yhteensä	5,19	5,35

- ▶ Taulukossa on esitetty Indeksoidut ARA-talojen hoitokulut sekä Kiinteistö Oy:n hoitokulut. Hoitokulut on esitetty neliötä kohden kuukaudessa.
- ▶ ARA-talojen hoitokulujen lähteenä on käytetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA-talojen hoito- ja rahoituskulut ja varautumiset 8/2020 nimistä julkaisua. Koska julkaisun tiedot loppuvat vuoteen 2018 on kustannuksen indeksoitu vuosien 2020 ja 2021 kustannustasoon käyttämällä elinkustannusindeksiä.

Taulukossa ei ole vertailukelpoisuuden vuoksi esitetty tonttivuokriin ja kiinteistöveroihin liittyviä kustannuksia koska nämä kulut ovat kunnan päätäntävällässä.

TALOUDEN TASAPAINOTUS

TOIMENPITEET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Toimenpiteet ja johtopäätökset

- ▶ Yhtiö voidaan muuttaa niin sanotuksi tavalliseksi yhtiöksi muuttamalla yhtiöjärjestystä yhtiökokouksen päätöksellä.
- ▶ Tuusniemen kunta antaa konserniohjeen Yhtiön hallitukselle valmistella yhtiöjärjestyksen muutos, jolla yhtiö muutetaan ns. tavalliseksi yhtiöksi sekä ohjeen kutsua yhtiökokous koolle päättämään uudesta yhtiöjärjestyksestä. Yhtiökokous on syyt pitää ajoissa (marraskuun alku), jotta uusi yhtiöjärjestys ehditään rekisteröidä kaupparekisteriin ennen vuoden vaihdetta.