

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2020-31.12.2020

Yhtiön perustiedot

Tontti:	Oma	127463 m2
	Y-tunnus	0124021-7
	Kunta	92
	Kaupunginosa 34 ja 418	
	Kortteli	10 ja 7
	Tontti/tila	2,3,176
	Kaupparekisteri	24.8.1956 / 142.275

Yleistä

Kesäkylä Koivikko Oy on perustettu ja toiminta on alkanut vuonna 1956. Toimikausi oli siten yhtiön 62. Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevan Koivikko nimisen tilan RN:o 7:176 pinta-alaltaan 12, 7463 ha. Lainhuuto tilaan on saatu 4.4.1962. Tilan on jaettu 121 osakkaiden hallitsemaan palstaan, joita käytetään sekä pysyvään, että vapaa-ajan asumiseen. Osakkaat omistavat itse palstallaan olevat rakennukset. Koivikon alueelle on vahvistettu asemakaava 3.2.2010. Kaavan vahvistamisen jälkeen on tilalla tehty tontinmittaukset ja siitä on muodostettu kolme tonttia kiinteistötunnuksilla 92-34-10-1, 2 ja 3. Palstat 1-117 sijaitsevat tontilla nro 1, palstat 118-119 tontilla nro 2 ja palstat 120-121 tontilla nro 3. Yhtiöllä on edelleen lainhuuto jäljelle jääneeseen osaan kiinteistöä RN:o 7:176.

Hallinto ja organisaatio.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.09.2020 . Kokouksessa edustettuna 28 palstaa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 10.11.2020. Kokouksessa edustettuna 21 palstaa. Yhtiöjärjestyksen muutos

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallituksessa toimivat vuonna 2020:

Nimi	Asema	Erovuoro
Kari Nykänen	Varsinainen jäsen	2021
Petri Ruokonen	Varsinainen jäsen	2022
Jenni Sundström	Varsinainen jäsen	2021

Antti Sundström	Varsinainen jäsen	2021
Kari Tiirikainen	Varsinainen jäsen	2021
Teija Partanen	Varsinainen Jäsen	2022
Satumaria Vaattovaara	Varajäsen	2021

Hallitus kokoontui tilikaudella 4 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajina tilikaudella toimi Harri Suhonen.

Yhtiön kirjanpidon hoitaa Tiliapila Oy.

Yhtiön kaupparekisteriin merkittyinä tilintarkastajina toimivat Finnpartners BDO Oy 23.9.2020 asti ja jatkossa BDO Oy (y-tunnus 2776089-4).

Yhtiöllä on vakuutuksia: yritysvakuutus, kiinteistövakuutus, eläkevakuutus.

Edustukset muissa yhteisöissä ja yhteistoiminta 2020

Kesäkylä Koivikon vesiosuuskunta

Vesiosuuskunnan perustamiskokous pidettiin 17.5.2008 ja se merkittiin kaupparekisteriin 11.8.2008. Kesäkylä Koivikko Oy on liittynyt jäseneksi vesiosuuskuntaan.

Kesäkylän tiekunta

Tiekunnan toiminta on jäänyt käsittämään yksin yhtiön alueen tiestön hoidon, koska Koivikon kaavan vahvistumisen takia muuta jäsenet ovat vetäytyneet toiminnasta. Tiekunta ei kuitenkaan ole lakannut, ja sille on nähtävissä tarvetta tulevaisuudessa.

Seutulan kyläyhdistys r.y

Kesäkylä Koivikko Oy on yhdistyksen jäsen. Yhtiön edustajana kokouksiin osallistuu hallituksen puheenjohtaja tai jäsen.

Taloudellinen tila

Yhtiöllä ei ole lainaa.

Maksuvalmius on ollut kohtalainen. Tulorahoituksen jaksottuminen vastikkeiden eräpäiviin, jotka eivät ole synkronoituneet yhtiön kulujen kanssa on aiheuttanut tarpeita järjestelyille erityisesti kevätkaudella.

Maksuvalmiutta tuleekin jatkossa parantaa, koska yhtiön menojen luonne ei salli kassasta maksujen lykkäämistä.

Palkkoja yhtiö maksoi toimitusjohtajalle 2 123,25 euroa. Palvelunostosopimusten nojalla maksettiin erillisiä palkkiota tilitoimistolle ja tilintarkastajille yhteensä 4017,20 €.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Tilitoimistona jatkoi käytännön syistä sama tilitoimisto kuin vesiosuuskunnalla. Tilitarkastuksen osalta jatkettiin samalla tilitarkastusyhteisöllä, kuin mitä yhtiö on viime vuosina käyttänyt.

Yhtiön toimitusjohtajan, Harri Suhosen, aikaa on edelleen kulunut asioiden selvittelyyn ja korjaamiseen. Hallitus myös on myös osallistunut yhtiön asioiden hoitamiseen ja eteenpäin viemiseen, jäämättä pelkäksi luottamuselimeksi.

Kylällä on pidetty katselmuksia, joiden tavoitteena on pitää alueen yleisilme asemakaavoitetun pientaloalueen ilmettä vastaavana. Rämettyneet palstat ja pensasaidat, hoitamattomat jätevuoret ja romujen varastointi pihoissa, hoitamaton jätehuolto, piittaamattomuus järjestyslaista sekä monet muut pienet, mutta näkyvät ilmiöt kylällä alentavat viihtyvyyttä ja omaisuutemme arvoa. Joitakin osakkaita/asukkaita on huomautettu edellä mainitusta asiasta ja kohennusta asioihin on saatu.

Vieraslajialain ja -asetuksen edellyttämänä vieraslajien torjunta on ollut tarpeen. Laki edellyttää kiinteistön omistajaa toimimaan asiassa, Kesäkylässä tämä tarkoittaa velvoitetta myös osakkaille, koska yhtiön kiinteistön alueelta on tavattu vieraslaji kaukasianjättiputkea. Osakkaita kehoitetaan huolehtimaan palstansa osalta vieraslajialain ja -asetuksen velvoitteiden täyttämistä.

Kylän bussipysäkki saatiin uusittua Vantaan kaupungin toimesta ja myös leikkikentän kunnan kohentaminen saatiin hoidettua vuoden aikana.

Postilaatikkotelineiden uusinta aloitettiin, mutta johtuen yhtiön tiukasta taloudesta ja talkooväen puutteesta työtä ei saatu päätökseen.

Vesiverkon rakentamisen jäljiltä kohtuullista huonoimmassa kunnossa olevana tiestöstä tulee vaatimaan jatkossakin kunnostusta. Tiestön osalta sen saattaminen kuntoon, jossa se oli ennen vesiverkkourakkaan liittyvää avaamista, on sovittu vesiosuuskunnan tehtäväksi – tämä edellyttää luonnollisesti, että rahaa asiaan saadaan kerrytettyä vesiosuuskunnassa mm. liittymissopimuksin ja liiketoiminnan kannattavuuden kautta.

Yhtiö joutui lainaamaan raha vesiosuuskunnalta, kun pankkisotkujen takia laskujen maksatus ei onnistunut. Syynä sotkuun oli, että tilitoimistolla ei ollut oikeuksia tietojen päivittämiseen pankissa. Asioiden selvittäminen vaati toimitusjohtajan yhteyden oton pankkiin, ensimmäinen yhteyden oton tiedot jäivät pankin järjestelmiin päivittymättä vaati vielä toisen yhteydenoton, että asiat selvisivät.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat muutenkin olleet merkittävässä roolissa 2018. Kiilan alueen kehittäminen on tarkoittanut erityyppisten jätteenvastaanotto, murskaus- ja lajittelutoimintaa harjoittavien

yriytysten tuloa alueelle. Joidenkin näiden yritysten toiminnasta on ollut haittaa esimerkiksi yhtiön kiinteistön lähistöllä sijaitsevan luontopolun käyttäjille.

Yhtiö kuitenkin lausuu jatkosakin johdonmukaisesti alueen kehittämissuunnitelmiin esittäen että melua ja pölyä alueella jo on nykyiselläänkin riittävästi, lisää ei kaivattaisi. Hallitus kehottaa osakkaita myös itse aina mahdollisuuksien mukaan osallistumaan ja mahdollisesti vaikuttamaan kunnalliseen päätöksentekoon. Tietoa näistä asioista saa esimerkiksi seuraamalla Vantaa kaupungin kuulutuksia kaupungin verkkopalvelussa.

Yhtiön suhde Kesäkylä Koivikon vesiosuuskuntaan on selvenemässä. Yhtiökokousten hyväksymien toimien jälkeen ollaan tilanteessa, jossa yhtiön jo vuonna 2011 erikseen sovituin menettelyin myönnetty laina on sopimuksen mukaisesti muutettu vesiosuuskunnan osuuspääomasuoritukseksi.

Yhtiön taloudellinen tilanne on tulorahoituksen katkonaisuudesta huolimatta vakaa. Budjetit on perinteisesti suunniteltu osakkaiden palautteen perusteella vain lievästi ylijäämäisiksi ja maltillisin korjaus- ja kehittämistoimin, mutta maksuvalmiutta on syytä parantaa. Rästissä olevat vastikkeet ovat kasvava ongelma, johon joudutaan puuttumaan tehokkaamman maksumuistutus- ja perintäkäytännön kautta.

Yhtiö on ensimmäistä kertaa olemassaolonsa aika vienyt maksamattoman yhtiövastikkeen Käräjäoikeuden kautta ulosottoon.

Nykyinen yhtiömuoto on useasti johtanut siihen, että alueen kohteiden vakuusarvoa asuntokaupassa ei käytännössä ole. Tämä tarkoittaa lainarahalla ostavien potentiaalisten ostajien määrään tuntuva pienenemistä. Tämä tarkoittaa myös, ettei alueen hintakehitys noudata yleistä hintakehitystä silloin kuin nämä ovat positiivisessa liikkeessä myyjän näkökulmasta. Vakuusarvon kasvattaminen, tai muuten sen varmistaminen, että osakkaiden omaisuuden arvo säilyy ja että osakkeet ja palstat rakennuksineen ovat markkinoilla realisoitavissa, on tärkeä asia.

Vakuusarvo asiassa yhtiön hallitus kokousti vantaan kaupungin edustajien kanssa alueen kehittämiseksi ja ”pallo” on jäänyt vantaan kaupungille joka harkitsee lisäselvityksiä tms.

Osakesiirrot

Seuraavien palstojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä:

74,70 ja 101

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden 4900,61 € voitto kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi, ja että osinkoa ei jaeta.

Vantaalla

Kesäkylä Koivikko Oy hallitus