

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2021-31.12.2021

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 25.9.2021 . Kokouksessa edustettuna 23 palstaa.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallituksessa toimivat

Nimi	Asema	Erovuoro
Kari Nykänen	Varsinainen jäsen	2023
Petri Ruukonen	Varsinainen jäsen	2022
Jenni Sundström	Varsinainen jäsen	2023
Antti Sundström	Varsinainen	2023

	jäsen	
Kari Tiirikainen	Varsinainen jäsen	2023
Teija Partanen	Varsinainen jäsen	2022
Satumaria Vaattovaara	Varajäsen	2022

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 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 2021

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 2400 euroa. Palvelunostosopimusten nojalla maksettiin erillisiä palkkiota tilitoimistolle ja tilintarkastajille yhteensä 4166,40 €.

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, jättäen pelkäksi luottamuselimeksi.

Kylällä on pidetty katselmuksia, joiden tavoitteena on pitää alueen yleisilme asemakaavoitetun pientaloalueen ilmettä vastaavana. Rämetyneet 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 täyttamisestä.

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.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat muutenkin olleet merkittävässä roolissa. Kiilan alueen kehittäminen on tarkoittanut erityyppisten jätteen vastaanotto, murskaus- ja lajittelutoimintaa harjoittavien yritysten 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 tulo-rahoituksen 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.

Osakesiirrot

Seuraavien palstojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä: 4,12,68 ja 108

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden 4308,16 € voitto kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi, ja että osinkoa ei jaeta.

Vantaalla

Kesäkylä Koivikko Oy hallitus