

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2022-31.12.2022

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 27.04.2022 . Alkaen kello 18.00. Paikkana Seutulan VPK:n talo Kokouksessa edustettuna 21 palstaa.

Hallituksessa toimivat

Nimi	Asema	Erovuoro
Kari Nykänen	Varsinainen jäsen	2023
Petri Ruukonen	Varsinainen jäsen	2024
Jenni Sundström	Varsinainen jäsen	2023
Antti Sundström	Varsinainen jäsen	2023

Kari Tiirikainen	Varsinainen jäsen	2023
Teija Partanen	Varsinainen Jäsen	2024
Satumaria Vaattovaara	Varajäsen	2023

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajina tilikaudella toimi Harri Suhonen.

Yhtiön kirjanpidon hoitaa Tiliapila Oy.

Yhtiön kaupparekisteriin merkittyinä tilintarkastajina toimii BDO Oy (y-tunnus 2776089-4).

Yhtiöllä on vakuutuksia: yritysvarakuutus, kiinteistövarakuutus, eläkevakuutus.

Edustukset muissa yhteisöissä ja yhteistoiminta 2022

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.

Seutulän 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 2560,00 euroa. Palvelunostosopimusten nojalla maksettiin erillisiä palkkiota tilitoimistolle ja tilintarkastajille yhteensä 3955,60 €.

Olennaiset 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, työnkuva ja korvausta on tarkennettu vuoden aikana.

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 täyttämistä.

Kylän leikkikentän kunnan kohentamisprojekti on aloitettu vuoden aikana.

Alueella on tehty Vantaan Energia toimesta sähköverkon parannusta.

Yhtiön ollessa osakeyhtiö ja osakkeiden tuoma hallintaoikeus kohdistuu ainoastaan palstaan ei rakennukseen ja tämä oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen Maanmittauslaitoksella, on tämä aiheuttanut hankaluuksia palstan / rakennuksen myynnin yhteydessä lainoitukseen. Tähän on kehitetty mahdollisuus muuttaa osakkeiden tuoma hallintaoikeus Käyttö- ja hallintaoikeussopimukseksi, joka on kirjaamiskelpoinen ja siten kiinnityskelpoinen. Sopimuksia on tehty vuoden 2022 aikana 3 kpl.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat muutenkin olleet merkittävässä roolissa 2018. Kiilan alueen kehittäminen on tarkoittanut erityyppisten jätteenvastaanotto, 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 taloudellinen tilanne on tulo- ja menojen 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 puuttamaan tehokkaamman maksuistutus- ja perintäkäytännön kautta.

Maksamattomien yhtiövastikkeiden perintää on tehostettu ja tehostetaan edelleen, että vapaamatkustajat saadaan pois sotkemasta yhtiön taloutta. Yhtiö on ensimmäistä kertaa olemassaolonsa aika vienyt

maksamattoman yhtiövastikkeen Käräjäoikeuden kautta ulosottoon, näin tulee tapahtumaan myös jatkossa.

Osakesiirrot

Seuraavien palstojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä:


69,34 ja 62


Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden 4786,21 € voitto kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi, ja että osinkoa ei jaeta.



Vantaalla

Kesäkylä Koivikko Oy hallitus


PETRI RUOKONEN


Kari Tiirikainen


Teija Partanen


Antti Sundström

Nylkänen Kari