

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2023-31.12.2023

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 15.5.2023 . Paikkana Seutulan VPK-talo. Kokouksessa edustettuna 21 palstaa 121:stä. Osallistumisaste 17 %.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallituksessa toimivat

Nimi	Asema	Erovuoro
Kari Nykänen	Varsinainen jäsen	2025
Petri Ruokonen	Varsinainen jäsen	2024
Jenni Sundström	Varsinainen jäsen	2025
Antti Sundström	Varsinainen	2025

	jäsen	
Kari Tiirikainen	Varsinainen jäsen	2025
Teija Partanen	Varsinainen jäsen	2024
Seppo Partanen	Varajäsen	2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 4 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajina tilikaudella toimi Harri Suhonen.

Yhtiön kirjanpidon hoitaa Tiliapila Oy.

Yhtiön kaupparekisteriin merkittyinä tilintarkastajina toimivat KPMG Oy Ab, Tapio Raappana(y-tunnus 1805485-9) ja varatilintarkastajana KPMG Oy Ab:n Siina Raiskio

Yhtiöllä on vakuutuksia: yritysvakuutus, kiinteistövakuutus, eläkevakuutus.

Edustukset muissa yhteisöissä ja yhteistoiminta 2023

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. Tiekuunta 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 4560,00 euroa. Palvelunostosopimusten nojalla maksettiin erillisiä palkkiota tilitoimistolle ja tilintarkastajille yhteensä 4898,00 euroa.

Olenaiset 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 pelkäsi 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 täyttämisestä.

Leikkikenttä on ollut nyt jo vuosia pääsääntöisesti huoltovarikkona vesijohtourakan jäljiltä. Leikkikentän palautus alkuperäiseen ja turvalliseen käyttötarkoitukseensa aloitettiin ja työ jatkuu vielä vuoden 2024. Tarkoituksena saada eroteltua pienten ja isompien lasten leikkialue sekä huoltovarikko erilleen ja saattaa alue virkistyskäyttöön.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat muutenkin olleet merkittävässä roolissa 2023. 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 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.

Kesäkylä Koivikko Oy jatkaa alueen kehittämistä viihtyisämpään kuntoon ja uusia asukkaita houkuttelevammaksi. Olisi hyvä saada nyt käyttämättöminä olevat palstat asumiskäyttöön ja siten vireyttää aluetta.

Palstojen hallinnasta

Kesäkylä Koivikko Oy on osakeyhtiö ja omistaa koko alueen maapohjan, johon osakkailla on hallintaoikeus nimetyille palstalle. Rakennukset ovat osakkaiden omistamia. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa palstojen kauppojen yhteydessä on esiintynyt hankaluukisa lainojen saannissa / vakuusarvoissa / kiinnityksissä, koska palstojen hallintaoikeus näin ollessa ei ole rekisteröitävissä Maanmittauslaitoksella ja on mahdollista että palstan hallintaoikeus ja rakennukset erkanevat toisistaan.

Yhtiö on luonut järjestelyn, jossa osakkeiden tuoma hallintaoikeus palstaan voidaan muuttaa Käyttö- ja Hallintaoikeussopimukseksi yhtiön kanssa. Tämä sopimus voidaan rekisteröidä Maanmittauslaitoksella ja näin saada sidottua hallintaoikeus ja rakennukset kiinnitykseen ja saada vakuudeksi, jonka pankkikin hyväksyy.

Osakesiirrot

Seuraavien palstojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä: 20,30,49 ja 83

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden -13 316,30€ tappio kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi, ja että osinkoa ei jaeta. Tappio koostuu pääosin leikkikentän rakentamiskuluista ja hyvin lumisen talven tuomista ylimääräisistä kuluista. Tappio katetaan edellisvuosilta ylijääneellä pääomalla ja kompensoidaan verotuksessa tulevana vuosina. Huomioitavaa on myös että merkittävä osa yhtiövastikkeista (noin 5300 euroa) on jäänyt laskuttamatta laskutusepäselvyyksien takia vuodelta 2023 ja huomioidaan vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Vantaalla

Kesäkylä Koivikko Oy hallitus