

**Toimintakertomus 2025 / Toimintasuunnitelma 2026**

Tilikausi 1.1.2025-31.12.2025

**Yhtiön perustiedot**

Tontti:	Oma	127463 m <sup>2</sup>
	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 kahdessa osassa 28.6.2025 ja 11.12.2025 . Paikkana Königstedin koulu. Ensimmäisessä kokouksessa osallistujia 29 palstaa osallistumisaste 24%, toisessa kokouksessa 14 palstaa, osallistumisaste 9%.

— Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

**Hallituksessa toimivat**

Nimi	Asema	Erovuoro
Kari Nykänen	Varsinainen jäsen	2027
Petri Ruokonen	Varsinainen jäsen	2026
Jenni Sundström	Varajäsen	2026
Kari Rantala	Varsinainen jäsen	2027

Kari Tiirikainen	Varsinainen jäsen	2027
Paula Kalliokoski	Varsinainen Jäsen	2026
Seppo Partanen	Varsinainen jäsen	2027

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajina tilikaudella toimi Harri Suhonen.

Yhtiön kirjanpidon hoitaa Tiliapila Oy.

Yhtiön kaupparekisteriin merkittyinä tilintarkastajina toimivat TJR Audit Oy, Tapio Raappana ( y-tunnus 3468222-2 ) ja varatilintarkastajana TJR Audit Oy:n Siina Raiskio

Yhtiöllä on vakuutuksia: yritysvakuutus, kiinteistövuakuutus, eläkevakuutus.

#### **Edustukset muissa yhteisöissä ja yhteistoiminta 2025**

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.

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 hyvä.

Palkkoja yhtiö maksoi toimitusjohtajalle 3820,00 euroa. Palvelunostosopimusten nojalla maksettiin erillisiä palkkiota tilitoimistolle ja tilintarkastajille yhteensä 6438,15 euroa.

#### **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 pihossa, 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.

Leikkikenttä on palautettu alkuperäiseen ja turvalliseen käyttötarkoitukseensa, varikkoalueella on vielä tehtävää. Bussipysäkin alue tarvitsee vielä ehostusta.

Tienvarsien ja palstojen välisiä oja on perattu ja saatettu toimivaan kuntoon.

#### **Arvio tulevasta kehityksestä / toimintasuunnitelma**

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. Yhtiön kiinteistön lähistöllä sijaitsevan luontopolun kaupunki on poistanut käytöstä.

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 olevien vastikkeiden osalta on vielä parannettavaa, siihen 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.

Tulevana vuonna listalla on leikkikentän / varikon alueen saaminen valmiiksi ja bussipysäkin alueen ehostus. Alueen teiden ja ojien kunnostusta jatketaan.

Kesäkylä Koivikko OY:n kolmen kiinteistön yhdistäminen yhdeksi kiinteistöksi selkeyttää omistussuhteita, yhdistäminen käynnistetään.

### **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 hankaluuksia 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**

Palstan kohdalle tehtiin siirtomerkintä: P110

### **Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio -3'665,98 euroa kirjataan voitto- / tappiutilille, ja että osinkoa ei jaeta.

Vantaalla

Kesäkylä Koivikko Oy hallitus