

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika Tiistai 27.5.2025 klo 11:00

Paikka DYNAMO Business Park, kokoustila Ohmi, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
Kokous pidettiin hybridikokouksena, johon osakkailla oli mahdollisuus osallistua myös Microsoft Teams -nettikokouksen kautta.

1. Kokouksen avaus
Hallituksen puheenjohtaja Riku Mustonen avasi kokouksen toivottaen osallistujat tervetulleiksi kokoukseen.
2. Kokouksen järjestäytyminen
Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Mustonen ja sihteeriksi Jari Kuhmonen. Pöytäkirjantarkastajiksi, jotka tarvittaessa toimivat myös ääntenlaskijoina, valittiin Raili Raittinen ja Veijo Nivala.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
Osallistujat todettiin osallistujalistan mukaan, joka on liitteenä.
4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu oli toimitettu osakkailla yhtiöjärjestyksen 16 §:n määräysten mukaisesti osakkeenomistajille kirjepostina sekä sähköpostilla aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Todettiin, että kutsut oli toimitettu 30.4.2025. Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
5. Esityslistan hyväksyminen
Yhtiökokous hyväksyi kokouskutsun liitteenä olleen esityslistan.
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat oli toimitettu osakkailla sähköpostitse ja ne olivat nähtävänä kokouksessa. Lisäksi kokousasiakirjat olivat olleet nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere kokouskutsun päiväyksestä alkaen.
7. Esitetään toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2024
Toimitusjohtaja esitteli.
8. Esitetään toimintakertomus 31.12.2024
Toimitusjohtaja esitteli.
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
Toimitusjohtaja esitteli.
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
Yhtiökokous vahvisti yksimielisesti edellä esitetyn tilinpäätöksen.

11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta
Yhtiön tilikauden tappio on 25,21 € Hallitus esittää, että tappio kirjataan voitto-
/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Yhtiökokous päätti yksimielisesti, että tilikauden tulos käsitellään hallituksen esityksen mukaisesti.

12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle yksimielisesti.

13. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan kokouspalkkiona 500 € toimikaudelta ja jäsenille 400 € toimikaudelta, joka alkaa tästä varsinaisesta yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Mikäli hallituksen jäseniksi valitaan Holiday Club Resorts Oy:n työntekijöitä, heille ei makseta kokouspalkkioita.

Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten matkakulut korvataan Valtion matkustussäännön / Verohallinnon verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ilman päivärahoja. Edellytyksenä matkakulukorvausten maksamiselle on, että hallitus on yksimielisesti etukäteen päättänyt kokouspaikan ja hyväksynyt kokousmatkasta aiheutuvien kulujen laskutusperusteet. Pääsääntöisesti hallituksen kokoukset pidetään Teams-etäkokouksina.

14. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet
Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenmääräksi 7 jäsentä.

Hallituksen jäseniksi ehdolle asettuivat:

- Riku Mustonen
- Jarkko Hartikainen
- Päivi Lipasti
- Heikki Muttonen
- Miika Hovi
- Tuomo Taskila
- Jouni Honkala
- Jarkko Teuho
- Veijo Raittinen

Hallituksen jäsenistä äänestettiin suljettuna lippuäänestyksenä ja äänestyksen tulos on seuraava:

- | | |
|----------------------|----------|
| - Riku Mustonen | 12 ääntä |
| - Jarkko Hartikainen | 11 ääntä |
| - Päivi Lipasti | 8 ääntä |
| - Heikki Muttonen | 9 ääntä |
| - Miika Hovi | 8 ääntä |
| - Tuomo Taskila | 4 ääntä |
| - Jouni Honkala | 6 ääntä |
| - Jarkko Teuho | 11 ääntä |

- Veijo Raittinen 6 ääntä

Hallituksen jäseniksi valittiin:

- Riku Mustonen
- Jarkko Teuho
- Miika Hovi
- Heikki Muttonen
- Jarkko Hartikainen
- Päivi Lipasti
- Veijo Raittinen

Jouni Honkala luopui jäsenyyden tavoittelusta tasatilanteessa Veijo Raittisen kanssa.

15. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
Yhtiökokous päätti, että yhtiön tilintarkastajaksi valitaan Jussi Pohjaranta ja varatilintarkastajaksi Jarno Kuusisto

16. Päätetään ja vahvistetaan talousarvio seuraavalle tilikaudelle 1.1.-31.12.2026 sekä määrätään osakkaiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
Yhtiökokous vahvisti yksimielisesti hallituksen esityksen vuoden 2025 talousarvioksi sekä kerättävien vastikkeiden määrät samoin hallituksen esityksen mukaisesti seuraavasti:

Huoneiston koko	27 m2	37 m2
- kokonaisvastike	6,60 € / m ² 178,20 € / viikko	244,20 € / viikko

Ravintolan vastike 1.1.2026 alkaen 250,00 € / viikko.

Rahoitusvastikkeet vuodelle 2025:

- rahoitusvastike 1	1,79 € / m ²	48,33 € / viikko	66,23 € / viikko
- rahoitusvastike 2	0,64 € / m ²	17,28 € / viikko	23,68 € / viikko

Laina-aikaa on jäljellä molemmissa lainoissa noin puoli vuotta.

Rahoitusvastikkeiden osalta hallitus pyytää yhtiökokoukselta valtuutusta siihen, että rahoitusvastikkeiden tarkka määrä päätetään vasta vuoden 2025 korontarkastuksen jälkeen. Yllä olevat rahoitusvastikkeet siis vielä suuntaa antavia ja voivat muuttua vielä ylös- ja/tai alaspäin.

Yhtiökokous hyväksyi esityksen rahoitusvastikkeiden tarkastukselle yksimielisesti.

Hallitus esittää myös maksimissaan yhden ylimääräisen vastikkeen keräämistä tilikaudella 2026, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne niin vaatii.

Yhtiökokous hyväksyi ylimääräisen vastikkeen keräämisen, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne niin vaatii, yksimielisesti.

17. Päätetään yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen takaisinmaksusuunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten rahoitusvastikkeissa kerättyjen sekä lainojen ylimääräisten lyhennysten rahastoinnista

Hallitus esittää, että yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen, osakkailta rahoitusvastikkeessa kerätyt lyhennysosuudet sekä mahdolliset ylimääräiset lainanlyhennykset rahastoidaan eikä niitä tulouteta tilinpäätöksessä 31.12.2025.

18. Päätetään rahoitusvastike 1:n ja rahoitusvastike 2:n mahdollisista yli-/alijäämien siirtämisestä hoitopuolelle

Hallitus esittää, että molempien rahoitusvastikkeiden yli-/alijäämät siirretään hoitopuolelle lainojen loputtua 31.12.2025.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen yksimielisesti.

19. Päätetään hallituksen valtuuttamisesta omien osakkeiden suunnattuun hankkimiseen

Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään omien osakkeiden suunnatusta hankkimisesta (muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa), kun käsillä on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus antaa hallitukselle mahdollisuuden hankkia yhtiölle omia osakkeita, joihin kohdistuu merkittävä / pitkäaikainen vastikevelka ja joiden osalta hallitus toteaa, että on yhtiölle edullisempaa hankkia osakkeet takaisin yhtiölle ja pyrkiä myymään ne edelleen uusille omistajille (osakkeet voivat myös jäädä yhtiölle, mikäli niitä ei saada myytyä edelleen).

Hankittavien omien osakkeiden määrä on enintään kymmenen (10) loma-asuntoviikko-osaketta ja hankintahinta osakkeelle on vähintään 176 euroa ja enintään 4 000 euroa.

Hankintahinta voidaan kuitata maksetuksi yhtiölle olevaa vastikevelkaa vastaan.

Hallitus voi päättää hankkia omia osakkeita yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Hallituksella on oikeus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankinnan ehdoista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Omien osakkeiden hankinta vähentää yhtiön vapaata omaa pääomaa.

Yhtiökokous hyväksyi esityksen yksimielisesti.

20. Päätetään hallituksen sisäisen työryhmän perustamisesta luottotappioiden vähentämiseksi

Kiinteistöyhtiön luottotappiot ovat kasvaneet viime vuosina ja sillä on yhtiölle taloudellista vaikutusta. Omien osakkeiden lunastusprosessista on selkeä malli olemassa, mutta sen eteenpäin vieminen tarvitsee aikaa ja yhteistyötä prosessiin liittyvien tahojen kanssa.

Hallitus ehdottaa, että asian vauhdittamiseksi perustetaan hallituksen sisäinen työryhmä, jossa on maksimissaan kolme hallituksen edustajaa sekä mahdollisesti isännöitsijä. Työryhmä kokoontuu tarpeen mukaan. Työryhmän kokouksissa käydään läpi lunastusprosessiin liittyviä käytännön toimenpiteitä, mitkä luottotappio-osakkeet pyritään hankkimaan yhtiölle, kontaktoinnit ja hankittujen osakkeiden realisoinnin aikataulut sekä muut oleelliset kysymykset. Näin hallituksen kokouksiin voidaan viedä valmistellut

ehdotukset, eikä niissä mene enää aikaa käytännön toimenpiteiden miettimiseen.

Ehdotus vauhdittaa luottotappioiden ratkaisemista ja sujuvoittaa prosessia.
Työryhmän jäsenelle maksetaan palkkiona hallituspalkkion suuruinen erillinen vuosikorvaus.

Yhtiökokous hyväksyi työryhmän perustamisen ja palkkion yksimielisesti ja hallitus päättää työryhmän jäsenet omassa kokouksessaan.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 3 §

3 § Nyt:

3 § Yhtiön osakepääoma on neljätoistamiljoonaayhdeksänsataaneljätuhatta (14.904.000) markkaa jaettuna kahteentuhanteenkuuteensataanviiteenkymmeneenkahteen (2652) A-osakkeeseen ja kolmeensataankuuteen (306) B-osakkeeseen ja kolmeensataanviiteenkymmeneenneljään (354) C-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan neljätuhattaviisisataa (4.500) markkaa.

Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

3 § Muutosehdotus, päivitetään yllivattu lauseke:

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

Päivitetään myös yhtiön osakepääoma euromääräiseksi kaupparekisteriotteen tietojen mukaan: Yhtiön kaksimiljoonaaviisisataakuusituhattakuusisataaseitsemänkymmentäkaksi euroa ja kahdeksankymmentäkuusisenttiä (2.506.672,86) euroa jaettuna kahteentuhanteenkuuteensataanviiteenkymmeneenkahteen (2652) A-osakkeeseen ja kolmeensataankuuteen (306) B-osakkeeseen ja kolmeensataanviiteenkymmeneenneljään (354) C-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan seitsemänsataaviisikymmentäkuusi euroa ja kahdeksankymmentäviisi senttiä (756,85).

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 5 §
5 § Nyt:

5 § Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat rakennukset seuraavassa määritellyllä tavalla:

A) Yhtiön lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat A-osakkeet tuottavat numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa.

Osakkeiden numerot A1-A1020 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavana viikon perjantaina klo 10.00.

Osakkeiden numerot A1021-A2652 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 10.00.

Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Viikko nro 20 on yhtiön huoneistojen nrot 1-20 ja viikko nro 21 huoneistojen nrot 21- 52 huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen huoltoviikot ovat yhtiön hallinnassa.

B) B-osakkeet ovat lomarakennuspaikkaosakkeita. B-osakkeiden omistajalla on kustannuksellaan oikeus rakentaa Kiint.Oy:n hallitsemalle alueelle vahvistetun rakennuskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin lomahuoneistoja.

Kun asianomaiseen lomarakennuspaikkaan kulloinkin valmistunut lomahuoneisto on rakennusviranomaisten puolesta virallisesti rakennustarkastuksessa hyväksytty vastaanotetuksi, muuttuvat ao. B-osakkeet A-osakkeiksi. Yhtiön hallituksen on tällöin mitätöitävä B-osakkeet ja luovutettava osakkeenomistajille vastaava määrä A-osakkeita.

C) C-osakkeet oikeuttavat hallitsemaan kokoaikaisesti yhtiön omistamia ravintola- ja vastaanotto- ym. palvelutiloja ravintolarakennuksessa, huoltorakennusta sekä varastorakennuksia sekä C-osakkeiden omistajien kustannuksellaan mahdollisesti rakentamaa ravintolan laajennusosaa.

5 § Muutosehdotus:

Muutos 5. kappale viikko 53:

"Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53 ja viikosta 53 maksetaan vastike normaalisti kuten muistakin viikoista.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 6 §

6 § Nyt:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikesaamiset korkoineen ja kuluneen.

Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan vahingosta johtuvan korvauksen yhtiölle suorittamatta.

6 § Muutosehdotus; muutetaan hallinto-oikeutta käsittelevä osuus (kaksi viimeistä kappaletta) omaksi uudeksi pykäläkseen 23 § Hallintaanotto, jonka sisältö esitetään esityslistan kohdassa 27. Tämän muutoksen myötä 6 § on sisällöltään ao. mukainen:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 7 §
7 § Nyt:

7 § Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-huoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Muutosehdotus:

7 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

25. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 15 §

15 § Nyt:

15 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

15 § Muutosehdotus:

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen. Kokouskutsu voidaan julkaista edellä mainituilla aikamääreillä myös isännöintiyhtiön verkkosivuilla.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

26. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 16 §

16 § Nyt:

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä kuluvaksi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemastaan lomahuoneistosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies, jos varatilintarkastajan valitseminen on tarpeen.

käsiteltävä

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

16 § Lisäsehdotus 2. kappaleeseen:

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi Helsingissä tai Tampereella. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen yksimielisesti.

27. Päätetään uudesta 23 § yhtiöjärjestykseen

23 § Hallintaanotto

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 33 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje tai viesti on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata Lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle osapuolelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset Lomahuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet.

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva Lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen osapuolen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen osapuolen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

Yhtiökokous hyväksyi uuden pykälän yhtiöjärjestykseen yksimielisesti.

28. Päätetään uudesta 24 § yhtiöjärjestykseen

24 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaininlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirtyy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 23 (hallintaanotto) mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaininlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

Yhtiökokous hyväksyi uuden pykälän yhtiöjärjestykseen yksimielisesti.

29. Päätetään uudesta 25 § yhtiöjärjestykseen

25 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Yhtiökokous hyväksyi uuden pykälän yhtiöjärjestykseen yksimielisesti.

30. Muut asiat

- Ilmeisesti oravia vilistelee välikatolla. Toimitusjohtaja pyytää huoltoa verkottamaan.
- Onko mahdollista saada etuoven terassille jotain kalusteita?

31. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja kiitti osallistujia ja päätti kokouksen klo 13:30.

Vakuudeksi

Riku Mustonen
Puheenjohtaja,

Jari Kuhmonen
sihteeri, toimitusjohtaja

Olemme tarkastaneet tämän pöytäkirjan ja todenneet sen kokouksen kulkua vastaavaksi

Raili Raittinen
pöytäkirjan tarkastaja

Veijo Nivala
pöytäkirjan tarkastaja

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne

c/o Holiday Club Isännöinti

DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

Osakkaiden palvelunumero 0300 870 922

KOKOUSKUTSU

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne -nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **tiistaina 27.5.2025 kello 11:00** alkaen **DYNAMO Business Park, kokoustila JOULE, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 16 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat. Lisäksi päätetään yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen lyhennyksiin kerättyjen lainan lyhennysosuuksien rahastoinnista ja rahoitusvastikkeiden yli-/alijäämän siirtämisestä hoitopuolelle lainojen päätyttyä 31.12.2025.

Kohdissa 19 & 20 päätetään omien osakkaiden lunastamisesta ja työryhmän perustamisesta tähän liittyen.

Kohdissa 21-29 päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 26.5.2025 klo 12:00.

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Nettisivujen kautta voit ilmoittaa osallistutko kokoukseen paikan päällä vai etänä sekä lähettää kokouksessa mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta. Äänioikeutta etäosallistujilla ei kokouksessa ole, koska henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavasti varmistamaan.

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

MIKÄLI kutsua ei ole tullut sähköpostiinne, ilmoittakaa siitä osoitteeseen pohjoinen@holidayclub.fi – ko. osoitteessa päivystetään 15 min ennen ja jälkeen kokouksen alkamisen.

Tampereella 30. päivänä huhtikuuta 2025

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista

Sähköpostilla lähetetty:

Toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2024

Talousarvioesitys tilikaudelle 1.1.-31.12.2026

Yhtiöjärjestyksen muutosesitykset

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen.

Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämänne sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti asiakaspalvelu@holidayclub.fi, jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne

c/o Holiday Club Isännöinti

DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

Osakkaiden palvelunumero 0300 870 922

KOKOUSHUTSU**VALTAKIRJA**

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne** -nimisen yhtiön varsinaisessa
yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella tiistaina 27.5.2025 klo 11:00.

_____ päivänä _____ kuuta 2025
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus_____
osakkeenomistajan allekirjoitus_____
nimen selvennys_____
nimen selvennys

Huoneiston numero _____

Valtakirja tarvitaan **AINA** seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

HUOM! Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

Saapuminen kokouspaikalle:

Dynamo Business Park sijaitsee Hatanpään valtatie ja Tampereen valtatie risteyksessä ja on helposti saavutettavissa sekä kaupungista että sisääntuloväyliltä. **Asiakaspysäköintiin ajetaan Jokikadulta, kiinteistön sisäpihalta.** Asiakaspaikkoja on rajattu määrä.

Pysäköintihalli on avoinna:

arkisin klo 7.00 – 20.30

lauantaisin klo 8.30 - 16.30

sunnuntaisin ja pyhäpäivinä parkkihalli on suljettu.

Pysäköinnin hinta on 2 € / alkava 30 minuuttia ma-pe klo 8-16, muina aikoina 1 € / alkava 60 minuuttia. Maksuvälineenä toimii ainoastaan maksukortti.

HUOM! Kokouspaikan ympäristössä on tällä hetkellä ratikkatyömaan aiheuttamia muutoksia liikennejärjestelyissä, joten varatkaa hieman enemmän aikaa paikalle saapumiseen.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 27.5.2025

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 16§:n mukaisesti osakkeenomistajille kirjepostina aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat on toimitettu osakkaille sähköpostitse ja ne ovat kokouksessa nähtävillä. Lisäksi kokousasiakirjat ovat kokouskutsun päiväyksestä alkaen nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
7. Esitetään toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2024
8. Esitetään tilinpäätös 31.12.2024
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Nykyiset palkkiot: Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan.

Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu kokouspalkkiona 500 e ja jäsenille 400 € hallituskaudelta, joka alkaa tästä varsinaisesta yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Mikäli hallituksen jäseniksi valitaan Holiday Club Resorts Oy:n työntekijöitä, heille ei makseta kokouspalkkioita.

Lisäksi hallituksen jäsenten matkakulut korvataan Valtion matkustussäännön / Verohallinnon verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ilman päivärahoja. Edellytyksenä matkakulukorvausten maksamiselle on, että hallitus on yksimielisesti etukäteen päättänyt kokouspaikan ja hyväksynyt kokousmatkasta aiheutuvien kulujen laskutusperusteet. Pääsääntöisesti hallituksen kokoukset pidetään Teams-etäkokouksina.

14. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (3-7 jäsentä) ja valitaan hallituksen jäsenet

Nykyisin 6 jäsentä ja jäsenet:

- Riku Mustonen
- Jarkko Hartikainen
- Päivi Lipasti
- Heikki Muttonen
- Miika Hovi
- Tuomo Taskila

15. Valitaan tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

Nykyiset: Varsinainen tilintarkastaja Jussi Pohjaranta ja varatilintarkastaja Jarno Kuusisto

16. Päätetään ja vahvistetaan talousarvio seuraavalle tilikaudelle 1.1.-31.12.2026 sekä määrätään osakkaiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa

Esitys vastikkeiden määriksi:

Huoneiston koko	27 m ²	37 m ²
- kokonaisvastike	6,60 € / m ² 178,20 € / viikko	244,20 € / viikko

Ravintolan vastike 1.1.2026 alkaen 250,00 € / viikko.

Rahoitusvastikkeet vuodelle 2025:

- rahoitusvastike 1	1,79 € / m ²	48,33 € / viikko	66,23 € / viikko
- rahoitusvastike 2	0,64 € / m ²	17,28 € / viikko	23,68 € / viikko

Laina-aikaa on jäljellä molemmissa lainoissa noin puoli vuotta.

Rahoitusvastikkeiden osalta hallitus pyytää yhtiökokoukselta valtuutusta siihen, että rahoitusvastikkeiden tarkka määrä päätetään vasta vuoden 2025 korontarkastuksen jälkeen. Yllä olevat rahoitusvastikkeet siis vielä suuntaa antavia ja voivat muuttua vielä ylös ja tai alaspäin.

Hallitus esittää myös maksimissaan yhden ylimääräisen vastikkeen keräämistä tilikaudella 2026, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne niin vaatii.

17. Päätetään yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen takaisinmaksusuunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten rahoitusvastikkeissa kerättyjen sekä lainojen ylimääräisten lyhennysten rahastoinnista
Hallitus esittää, että yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen, osakkailta rahoitusvastikkeessa kerätty lyhennysosuudet sekä mahdolliset ylimääräiset lainanlyhennykset rahastoidaan eikä niitä tulouteta tilinpäätöksessä 31.12.2025.
18. Päätetään rahoitusvastike 1:n ja rahoitusvastike 2:n mahdollisista yli-/alijäämien siirtämisestä hoitopuolelle
Hallitus esittää, että molempien rahoitusvastikkeiden yli-/alijäämät siirretään hoitopuolelle lainojen loputtua 31.12.2025
19. Päätetään hallituksen valtuuttamisesta omien osakkeiden suunnattuun hankkimiseen
Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään omien osakkeiden suunnatusta hankkimisesta (muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa), kun käsillä on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus antaa hallitukselle mahdollisuuden hankkia yhtiölle omia osakkeita, joihin kohdistuu merkittävä / pitkäaikainen vastikevelka ja joiden osalta hallitus toteaa, että on yhtiölle edullisempaa hankkia osakkeet takaisin yhtiölle ja pyrkiä myymään ne edelleen uusille omistajille (osakkeet voivat myös jäädä yhtiölle, mikäli niitä ei saada myytyä edelleen).
Hankittavien omien osakkeiden määrä on enintään kymmenen (10) loma-asuntoviikko-osaketta ja hankintahinta osakkeelle on vähintään 176 euroa ja enintään 4 000 euroa.
Hankintahinta voidaan kuitata maksetuksi yhtiölle olevaa vastikevelkaa vastaan. Hallitus voi päättää hankkia omia osakkeita yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.
Hallituksella on oikeus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankinnan ehdoista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Omien osakkeiden hankinta vähentää yhtiön vapaata omaa pääomaa.
20. Päätetään hallituksen sisäisen työryhmän perustamisesta luottotappioiden vähentämiseksi
Kiinteistöyhtiön luottotappiot ovat kasvaneet viime vuosina ja sillä on yhtiölle taloudellista vaikutusta. Omien osakkeiden lunastusprosessista on selkeä malli olemassa, mutta sen eteenpäin vieminen tarvitsee aikaa ja yhteistyötä prosessiin liittyvien tahojen kanssa.
Hallitus ehdottaa, että asian vauhdittamiseksi perustetaan hallituksen sisäinen työryhmä, jossa on maksimissaan kolme hallituksen edustajaa sekä mahdollisesti isännöitsijä. Työryhmä kokoontuu tarpeen mukaan. Työryhmän kokouksissa käydään läpi lunastusprosessiin liittyviä käytännön toimenpiteitä, mitkä luottotappio-osakkeet pyritään hankkimaan yhtiölle, kontaktoinnit ja hankittujen osakkeiden realisoinnin aikataulut sekä muut oleelliset kysymykset. Näin hallituksen kokouksiin voidaan viedä valmistellut ehdotukset, eikä niissä mene enää aikaa käytännön toimenpiteiden miettimiseen.

Ehdotus vauhdittaa luottotappioiden ratkaisemista ja sujuvoittaa prosessia.
Työryhmän jäsenelle maksetaan palkkiona hallituspalkkion suuruinen erillinen vuosikorvaus.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 3 §

3 § Nyt:

3 § Yhtiön osakepääoma on neljätoistamiljoonaayhdeksänsataaneljätuhatta (14.904.000) markkaa jaettuna kahteentuhanteensataanviiteenkymmeneenkahteen (2652) A-osakkeeseen ja kolmeensataankuuteen (306) B-osakkeeseen ja kolmeensataanviiteenkymmeneenneljään (354) C-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan neljätuhattaviisisataa (4.500) markkaa.

Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

3 § Muutosehdotus, päivitetään yliviivattu lauseke:

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 5 §

5 § Nyt:

5 § Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyväan hallintaansa yhtiön omistamat rakennukset seuraavassa määritellyllä tavalla:

A) Yhtiön lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat A-osakkeet tuottavat numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa.

Osakkeiden numerot A1-A1020 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavana viikon perjantaina klo 10.00.

Osakkeiden numerot A1021-A2652 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikottain edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 10.00.

Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Viikko nro 20 on yhtiön huoneistojen nrot 1-20 ja viikko nro 21 huoneistojen nrot 21- 52 huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen huoltoviikot ovat yhtiön hallinnassa.

B) B-osakkeet ovat lomarakennuspaikkaosakkeita. B-osakkeiden omistajalla on kustannuksellaan oikeus rakentaa Kiint.Oy:n hallitsemalle alueelle vahvistetun rakennuskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin lomahuoneistoja.

Kun asianomaiseen lomarakennuspaikkaan kulloinkin valmistunut lomahuoneisto on rakennusviranomaisten puolesta virallisesti rakennustarkastuksessa hyväksytty vastaanotetuksi, muuttuvat ao. B-osakkeet A-osakkeiksi. Yhtiön hallituksen on tällöin mitätöitävä B-osakkeet ja luovutettava osakkeenomistajille vastaava määrä A-osakkeita.

C) C-osakkeet oikeuttavat hallitsemaan kokoaikaisesti yhtiön omistamia ravintola- ja vastaanotto- ym. palvelutiloja ravintolarakennuksessa, huoltorakennusta sekä varastorakennuksia sekä C-osakkeiden omistajien kustannuksellaan mahdollisesti rakentamaa ravintolan laajennusosaa.

5 § Muutosehdotus:

Muutos 5. kappale viikko 53:

"Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53 ja viikosta 53 maksetaan vastike normaalisti kuten muistakin viikoista.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 6 §

6 § Nyt:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan

kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikesaamiset korkoineen ja kuluneen.

Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan vahingosta johtuvan korvauksen yhtiölle suorittamatta.

6 § Muutosehdotus; muutetaan hallintaoikeutta käsittelevä osuus (kaksi viimeistä kappaletta) omaksi uudeksi pykäläkseen 23 § Hallintaanotto, jonka sisältö esitetään esityslistan kohdassa 27. Tämän muutoksen myötä 6 § on sisällöltään ao. mukainen:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritaan vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 7 §

7 § Nyt:

7 § Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-huoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Muutosehdotus:

7 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteeksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

25. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 15 §

15 § Nyt:

15 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

15 § Muutosehdotus:

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakseluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen. Kokouskutsu voidaan julkaista edellä mainituilla aikamääreillä myös isännöintiyhtiön verkkosivuilla.

26. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 16 §

16 § Nyt:

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä kuluvaksi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemastaan lomahuoneistosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies, jos varatilintarkastajan valitseminen on tarpeen.

käsiteltävä

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

16 § Lisäysehdotus 2. kappaleeseen:

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi Helsingissä tai Tampereella. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

27. Päätetään uudesta 23 § yhtiöjärjestykseen

23 § Hallintaanotto

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 33 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje tai viesti on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata Lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle osapuolelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset Lomahuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet.

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva Lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen osapuolen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

28. Päätetään uudesta 24 § yhtiöjärjestykseen

24 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirtyy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 23 (hallintaanotto) mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

29. Päätetään uudesta 25 § yhtiöjärjestykseen

25 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

30. Muut asiat

31. Kokouksen päättäminen

Toimintakertomus

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne

Osoite:
Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään valtatie 24
33100 Tampere

Y-tunnus: 0762792-2

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Sisällysluettelo

TOIMINTAKERTOMUS	3
Tilikausi 1.1 - 31.12.2024	3
YHTIÖN PERUSTIEDOT	3
Yleistä yhtiöstä	3
Yhtiön osakkeet.....	3
HALLINTO JA ORGANISAATIO.....	3
Yhtiökokous	3
Tilintarkastajat	4
Yhtiön johto	4
Henkilökunta.....	4
Vakuutukset	4
TALOUS JA HALLINTO.....	5
Poistot.....	5
Olennaiset tapahtumat tilikaudella.....	5
Olennaiset poikkeamat talousarviovertailussa.....	5
Tilikaudella kerätyt vastikkeet.....	5
Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.....	6
Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet.....	6
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.....	6
Pantit ja vakuudet	6
Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi	6
Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä.....	7
Tiedot talousarvion toteutumisesta	11
Päiväys ja allekirjoitukset	14

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1 - 31.12.2024

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Osoite	Revontulentie 10, 98900 Sallatunturi
Lomahuoneistot	52 kpl
Valmistunut	1980 - 1983, peruskorjattu 1994 - 1995, peruskorjaus alkanut 2014 ja valmistunut 2017
Huoneistojen pinta-ala	27 m ² ja 37 m ²
Lämmitysmuoto	sähkölämmitys
Osakemäärä	yhteensä 3312 kpl
A-osakkeet	2652 kpl
B-osakkeet	306 kpl
C-osakkeet	354 kpl
Y-tunnus	0762792-2
Kunta	Salla
Tontti/tila	Sallatunturi RN:o 101,1 noin 3,4 ha
Yhtiö perustettu	9.1.1989
Kaupparekisteri	29.6.1990

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Sallan kunnan Märkäjärven kylässä, rakennuskaava-alueen rakennuspaikalla nro 1 korttelissa RM 25 sijaitsevaa n. 3,4 hehtaarin suuruista aluetta sekä omistaa, ylläpitää ja hallita tontille rakennettuja rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa huoneistot on varattu osakkeenomistajille viikkoloma-asunnoiksi.

Yhtiön hallintaan jää lisäksi grillikatos, varastorakennus, puuvaja ja muut yhtiön vuokra-alueelle mahdollisesti rakennettavat rakennelmat.

Yhtiön osakkeet

Kiinteistö Oy Sallatunturi Kelorinteen osakkeet, joita on yhteensä 3312 kappaletta, oikeuttavat 52 lomahuoneiston (A-osakkeet) hallintaan, joista 20 kappaletta ovat 27 m² lomahuoneistoja ja 32 kappaletta ovat 37 m² lomahuoneistoja sekä huoltorakennus (10 ääntä) 30 m², Ravintola/vastaanottorakennus (160 ääntä) 270 m², ravintola 2 vaihe (150 ääntä) 330 m² ja varastorakennus (34 ääntä) 70 m².

Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat rakennukset yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidetty 7.5.2024 Tampereella.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 16§:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Jussi Pohjaranta ja varatilintarkastajana Jarno Kuusisto Talousvahvistus Oy:sta.

Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat 7.5.2024 asti kuuluneet:

Esko-Jaakko Lehti	hallituksen puheenjohtaja
Jarkko Hartikainen	hallituksen jäsen
Päivi Lipasti	hallituksen jäsen
Riku Mustonen	hallituksen jäsen
Heikki Muttonen	hallituksen jäsen
Miika Hovi	hallituksen jäsen

Hallitus 7.5.2024 alkaen:

Riku Mustonen	hallituksen puheenjohtaja
Tuomo Taskila	hallituksen jäsen
Jarkko Hartikainen	hallituksen jäsen
Päivi Lipasti	hallituksen jäsen
Heikki Muttonen	hallituksen jäsen
Miika Hovi	hallituksen jäsen

Hallitus piti tilikauden aikana neljä (4) kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut Jari Kuhmonen Holiday Club Resorts Oy.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>
Holiday Club Salla	vastaanottopalvelut
N-Clean Oy	siivouspalvelut
Holiday Club Isännöinti	kiinteistöhuolto
Comforta Oy	vaihtotekstiilit
Holiday Club Isännöinti	isännöintipalvelut
Kotikylän Palvelut Salla Oy	lumityöt

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön oikeusturva-, kiinteistön vastuu-, kiinteistön hallinnon vastuu- sekä omaisuusvakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniasta. Rakennukset on vakuutettu jälleenhankinta-arvostaan ja irtaimisto 50 100 euron arvosta.

Lisäksi yhtiöllä on vakuutusmeklariyhtiön (Howden Finland Oy) myöntämä VastuuPLUS lisävakuuutus, joka on hallituksen jäsenten vakuutusturvaa laajentava tuote. Vakuutuksesta korvataan vakuutetun henkilön teon tai laiminlyönnin seurauksena yhtiölle tai sivulliselle aiheutunut vahinko.

Poistot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Olennaiset poikkeamat talousarviovertailussa

Suurimpia säästöjä budjettiin nähden on tullut korjauksista n. 25 000 euroa. Luottotappioiden palautuksia on tullut 20 777,06 e.

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Kokonaisvastikkeet

27 m2	172,80 € / huoneisto / viikko	6,40 € / m2
37 m2	236,80 € / huoneisto / viikko	6,40 € / m2
	Yhteensä	560 644,92
Rahoitusvastikkeet, Laina Sallan Osuuspankki		
27 m2	71,55 € / huoneisto / viikko	2,65 € / m2
37 m2	98,05 € / huoneisto / viikko	2,65 € / m2
	Yhteensä	219 677,70 €
Rahoitusvastikkeet, Laina Kuusamon Osuuspankki		
27 m2	18,09 € / huoneisto / viikko	0,67 € / m2
37 m2	24,79 € / huoneisto / viikko	0,67 € / m2
	Yhteensä	55 487,63 €
Ravintolan hoitovastike	215,00 € / viikko	11 180,00 €
	Vastikkeet yhteensä	846 990,25 €

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Tuotot	550 083,76	543 185,25	477 863,70	460.167,66	449.383,72	505.796,13
Hoitokulut	514 276,64	577 436,57	482 966,22	577.192,47	440.740,47	432.436,16
Käyttöaste	53 %	58 %	65%	61%	50%	49 %
Sähkö	700 MWh	717 MWh	759 MWh			
Vesi	2134 m ³	2252 m ³	2205 m ³	2642 m ³		

Kertomusvuoden liikevaihto koostui kokonaisvastikkeiden ja ravintolan hoitovastikkeen lisäksi käyttökorvauksista 6 640,40 € korkotuotoista 3 711,77 €.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

Yhtiöllä on käytössään osakas lounge, jonka käyttökustannukset jaetaan alueen muiden yhtiöiden kanssa.

Tilikauden aikana on kirjattu luottotappioihin sellaiset vastikesaamiset, jotka jäävät toistuvasti maksamatta samoilta henkilöiltä. Sen johdosta luottotappioksi 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudella kirjattiin yhteensä 53 247,96 €. Luottotappioiden palautuksia on saatu 20 777,06 €.

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut edellisten tilikausien tapaan hallintaansa erittäin suuren määrän viikkoja (268 kpl) joista on tullut vuokratuottoa yhtiölle 17 954,36 €.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet tilinpäätöshetkellä

Huoneisto Viikko

26 19

39 49

44 45

Nämä osakkeet on tarkoitus myydä tilikauden 2025 aikana.

Pantit ja vakuudet

Panttikirjat 4 kpl ovat Sallan Osuuspankin ja Kuusamon Osuuspankin hallussa lainan- ja shekkitilin vakuutena.

Kiinnityskohde Lomakiinteistö, 732-409-114-1, Kelopirtti, Salla, Märkäjärvi

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tulos osoittaa 25,21 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voitto / tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne
Hallitus

Tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä

1/2024
- 12/2024

JÄLKILASKELMA

Hoitorahoitus

Tilikauden hoitorahoitus

Hoitotulot

Hoitovastikkeet 571 824,92

Käyttökorvaukset 6 640,40

Muut kiinteistön tuotot 373,35

Korkotuotot 3 711,77

Luottotappiot ja oikaisuerät -32 466,68

Hoitotulot yhteensä 550 083,76

Hoitomenot

Kiinteistön hoitokulut -504 365,62

Muut hoitotalouden korkokulut -763,96

Muut rahoituskulut -999,96

Aktivoinnit -2 434,70

Omien osakkeiden lunastaminen tai hankkiminen -5 712,40

Hoitomenot yhteensä -514 276,64

Tilikauden hoitovastikejäämä 35 807,12

Edellisten tilikausien hoitojäämä 46 909,47

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä 82 716,59

Pääomarahoituis

Pääomavastikelaina 1

Tilikausi

Pääomavastike 219 677,70

Lainanlyhennykset -194 797,14

Korkokulut -23 505,34

Muut rahoituskulut -4,60

Tilikauden pääomavastike 1 jäämä 1 370,62

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä 58,31

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 1 428,93

Pääomavastikelaina 2

Tilikausi	
Pääomavastikkeet	55 487,63
Lainalyhennykset	-52 594,55
Korkokulut	-7 492,63
Muut rahoituskulut	-4,60
Tilikauden pääomavastike 2 jäämä	-4 604,15
Aikaisempien tilikausien jäämä	7 895,34
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	3 291,19
Hoido- ja pääomarahoituksen siirtyvät jäämät yhteensä	87 436,71
TÄSMÄYTYS TASEESEEN	
Rahoitusomaisuus	145 352,78
Lyhytaikaiset velat	-57 916,07
Taseen rahoitusasema	87 436,71

Vastikejätkilaskelmat 1.1.2024-31.12.2024

Perusvastikkeet	
Perusvastikkeet	560 644,92
Käyttökorkaukset	6 640,40
Muut tuotot	373,35
Korkotuotot	3 711,77
Luottotappiot	-32 470,90
Tuotot yhteensä	538 899,54
Hoitokulut	
Hoitokulut	-492 902,40
Muut hoitotaluden korkokulut	-763,96
Rahoituskulut	-999,96
Aktivoinnit taseeseen	-2 434,70
Omat osakkeet hankinta	-5 712,40
Hoitokulut yhteensä	-502 813,42
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	36 086,12
Edell.tk:n jäämä	49 799,16
Siirtyvä yli-/alijäämä	85 885,28
C-osake vastikkeet	
Ravintola vastikkeet	11 180,00
Tuotot yhteensä	11 180,00
Hoitokulut	
Lumi ja hiekoitustyöt	-1 671,23
Kiinteistövero	-2 713,82
Vakuutus	-608,75
Vesi ja jätevesi	-2 540,50
Jätehuolto	-3 924,70
Kulut yhteensä	-11 459,00
Ylijäämä/alijäämä	-279,00
Edell.tk:n jäämä	-2 889,69
Siirtyvä yli-/alijäämä	-3 168,69

Rahoitusvastikkeet Sallan Osuuspankki	
Rahoitusvastikkeet	219 677,70
Lainaosuussuoritukset	0,00
Tuotot yhteensä	219 677,70
Rahoituskulut	
Lainan lyhennykset	-194 797,14
Korkokulut	-23 505,34
Muut rahoituskulut	-4,60
Kulut yhteensä	-218 307,08
Ylijäämä/alijäämä	1 370,62
Edell.tk:n jäämä	58,31
Siirtyvä yli-/alijäämä	1 428,93
Rahoitusvastikkeet Koillismaan Osuuspankki	
Rahoitusvastikkeet	55 487,63
Lainaosuussuoritukset	0,00
Tuotot yhteensä	55 487,63
Rahoituskulut	
Lainan lyhennykset	-52 594,55
Korkokulut	-7 492,63
Muut rahoituskulut	-4,60
Kulut yhteensä	-60 091,78
Ylijäämä/alijäämä	-4 604,15
Edell.tk:n jäämä	7 895,34
Siirtyvä yli-/alijäämä	3 291,19
Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastike yli/alijäämä	85 885,28
C-osakkeet	-3 168,69
Rahoitusvastike ali/ylijäämä Sallan OP	1 428,93
Rahoitusvastike ali/ylimäämä Käylän OP	3 291,19
Yhteensä	87 436,71
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	145 352,78
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-57 916,07
Taseen rahoitusasema	87 436,71

Tiedot talousarvion toteutumisesta

	Budjetti	1/2024 - 12/2024	€ ero	% ero
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN				
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet				
3000 Hoitovastikkeet	562 713,60	560 644,92	-2 068,68	-0,37
3002 Liikehuoneistovastikkeet	11 180,00	11 180,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset				
3200 Käyttökorvaukset	0,00	6 640,40	6 640,40	100,00
Muut tulot				
3419 Muut kiinteistön tuotot	0,00	373,35	373,35	100,00
Rahoitustulot (hoito)				
8020 Korkotuotot	0,00	3 711,77	3 711,77	100,00
TULOT yhteensä	573 893,60	582 550,44	8 656,84	1,51
HOITOMENOT				
Hallinto				
5200 Kokouspalkkiot	-3 000,00	-2 600,00	400,00	-13,33
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset	-41 800,00	-40 557,48	1 242,52	-2,97
5351 Tilintarkastusveloitukset	-1 300,00	-1 240,00	60,00	-4,62
5370 Yhtiökokouskulut	-5 000,00	-5 987,21	-987,21	19,74
5371 Hallituksen kokouskulut	-699,99	0,00	699,99	100,00
5373 Postikulut	-5 200,00	-5 490,29	-290,29	5,58
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-2 300,00	-2 102,81	197,19	-8,57
5378 Perintäkulut	-5 000,00	-4 434,45	565,55	-11,31
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-500,00	-551,00	-51,00	10,20
Käyttö ja huolto				
5449 Vastaanottopalvelut	-58 200,00	-56 486,52	1 713,48	-2,94
5450 Huoltosopimukset	-55 800,00	-54 083,28	1 716,72	-3,08
5464 Pienkalusto	-6 500,00	-7 741,42	-1 241,42	19,10
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet	-7 500,00	-9 963,80	-2 463,80	32,85
5480 Takkapuut	-5 700,00	-6 874,08	-1 174,08	20,60
Ulkoalueiden hoito				
5580 Yleisalueiden hoito	0,00	-12 342,36	-12 342,36	100,00
Siivous				
5630 Maksut siivousliikkeelle	-90 000,00	-84 267,52	5 732,48	-6,37
5633 Suursiivoukset	-8 000,00	-4 003,03	3 996,97	-49,96
5663 Pesula	-25 000,00	-27 819,49	-2 819,49	11,28
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-13 700,00	-10 682,99	3 017,01	-22,02
5880 Vesi laskutettu osuus	0,00	-2 540,50	-2 540,50	100,00

Sähkö ja kaasu				
5910 Sähkömaksut	-86 000,00	-110 842,96	-24 842,96	28,89
5980 Sähkö laskutettu osuus	0,00	19 243,12	19 243,12	100,00
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-15 000,00	-7 433,95	7 566,05	-50,44
6080 Jätehuolto laskutettu osuus	0,00	-3 924,70	-3 924,70	100,00
Vahinkovakuutukset				
6100 Vahinkovakuutukset	-3 900,00	-4 495,70	-595,70	15,27
Vuokrat				
6212 Tilavuokrat	-6 400,00	-7 062,96	-662,96	10,36
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-19 200,00	-20 042,09	-842,09	4,39
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot	-20 000,00	-9 370,38	10 629,62	-53,15
6500 Kaluston korjaus ja huolto	-20 000,00	-1 392,50	18 607,50	-93,04
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	0,00	-2 434,70	-2 434,70	100,00
Muut hoitomenot				
6800 Muut hoitokulut	-500,00	-248,00	252,00	-50,40
6804 Internet / Laajakaista	-9 000,00	-8 157,24	842,76	-9,36
6805 Latumaksut/ulkoilureitit	-9 000,00	-10 870,03	-1 870,03	20,78
6820 Osakastoiminnot	-300,00	0,00	300,00	100,00
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3901 Luottotappiot	-30 000,00	-53 247,96	-23 247,96	77,49
3903 Luottotappioiden palautukset	0,00	20 777,06	20 777,06	100,00
3905 Vastikepyöristykset	0,00	4,22	4,22	100,00
Aktivoitavat hankinnat taseeseen				
6730 Aktivoinnit kalusto	0,00	2 434,70	2 434,70	100,00
Korko ja rahoituskulut				
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	0,00	-738,75	-738,75	100,00
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut	0,00	-25,21	-25,21	100,00
8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä	-1 019,96	-999,96	20,00	-1,96
MENOT yhteensä	-555 519,95	-538 596,22	16 923,73	-3,05
Hoito yli/alijäämä				
0020 Hoitorahoitus, siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	46 909,47	46 909,47	100,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	18 373,65	90 863,69	72 490,04	394,53

RAHOITUS

RAHOITUS

Pääomavastike

8101 Pääomavastike 1	0,00	219 677,70	219 677,70	100,00
8102 Pääomavastike 2	0,00	55 487,63	55 487,63	100,00

MENOT

Lyhennykset

27312 Pääomavastikelaina 1, lyhennykset FI74 5409 0082 6622 36	0,00	-194 797,14	-194 797,14	100,00
27322 Pääomavastikelaina 2, lyhennykset FI81 5206 0980 3176 23	0,00	-52 594,55	-52 594,55	100,00

Korot

8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1, FI74 5409 0082 6622 36	0,00	-23 505,34	-23 505,34	100,00
8632 Korkokulut, pääomavastikelaina 2 FI81 5206 0980 3176 23	0,00	-7 492,63	-7 492,63	100,00

Muut kulut

8831 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 1 FI74 5409 0082 6622 36	0,00	-4,60	-4,60	100,00
8832 Muut rahoituskulut pääomavastikelaina 2 FI81 5206 0980 3176 23	0,00	-4,60	-4,60	100,00

Pääoma yli/alijäämä

0031 Pääomalaina 1 siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	58,31	58,31	100,00
0032 Pääomalaina 2 siirtyvä yli-/alijäämä	0,00	7 895,34	7 895,34	100,00

Pääomajäämä	0,00	4 720,12	4 720,12	100,00
-------------	------	----------	----------	--------

Päiväys ja allekirjoitukset

_____ 2025

Riku Mustonen
Hallituksen puheenjohtaja

Päivi Lipasti
Hallituksen jäsen

Jarkko Hartikainen
Hallituksen jäsen

Miika Hovi
Hallituksen jäsen

Heikki Muttonen
Hallituksen jäsen

Tuomo Taskila
Hallituksen jäsen

Jari Kuhmonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätös

1.1.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne

Osoite:

Holiday Club Resorts Oy, Dynamo
Business Park, Isännöinnin talous,
Hatanpään Valtatie 24
33100 Tampere

Y-tunnus: 0762792-2

Säilytysaika 31.12.2034 asti.

Asiantuntijayhteistyö: 293970234t862002010556593d647078318845386c6b08796bcb052d7365010d04056234025ed35e30a00a05d70d1450738e267374020b06907a22b66dd03897d775926

Sisällysluettelo

Tuloslaskelma	3
Tase.....	4
Tase.....	5
Liitetiedot	6
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot.....	6
Pysyvien vastaavien arvostaminen.....	6
Tuloslaskelman liitetiedot	6
Liikevaihto.....	6
Liiketoiminnan muut tuotot	6
Poistot ja arvonalentumiset	6
Rahoitustuotot ja -kulut	7
Taseen liitetiedot.....	7
Pysyvien vastaavien erittelyt	7
Saamiset	8
Osakepääoman jakautuminen.....	8
Oman osakkeet.....	9
Oman pääoman muutokset.....	9
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	9
Pitkäaikainen vieras pääoma	10
Lyhytaikainen vieras pääoma	10
Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot.....	11
Annetut vakuudet.....	11
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	12
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	13

	1/2024	1/2023
	- 12/2024	- 12/2023
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	571 824,92	568 374,40
Käyttökorvaukset	6 640,40	6 908,50
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	578 465,32	575 282,90
Muut kiinteistön tuotot	373,35	0,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-40 745,90	-213 832,15
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-62 963,24	-63 357,90
Käyttö ja huolto	-135 149,10	-132 610,83
Ulkoalueiden huolto	-12 342,36	-9 540,04
Siivous	-116 090,04	-130 367,22
Vesi ja jätevesi	-13 223,49	-12 013,18
Sähkö ja kaasu	-91 599,84	-158 607,06
Jätehuolto	-11 358,65	-10 997,32
Vahinkovakuutukset	-4 495,70	-4 140,86
Vuokrat	-7 062,96	-6 842,76
Kiinteistövero	-20 042,09	-19 797,42
Korjaukset	-13 197,58	-6 779,84
Aktivoinnit taseeseen	2 434,70	0,00
Muut hoitokulut	-19 275,27	-21 416,18
Luottotappiot ja oikaisuerät	-32 466,68	-36 611,40
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 260,47	-251 631,26
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	278 877,10	291 588,25
Rahastosiirrot	-247 391,69	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-32 771,09	-40 031,13
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-25,21	-74,14
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-25,21	-74,14

Tase

31.12.2024

31.12.2023

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	154 463,46	154 463,46
Rakennukset ja rakennelmat	3 917 146,96	3 957 649,39
Koneet ja kalusto	191 559,85	191 559,85
Muut aineelliset hyödykkeet	2 191,23	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 265 361,50	4 303 672,70
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 265 361,50	4 303 672,70

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	96 826,03	70 972,49
Siirtosaamiset	343,05	5 432,38
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	97 169,08	76 404,87
Saamiset yhteensä	97 169,08	76 404,87
Rahat ja pankkisaamiset	48 183,70	48 925,13
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	145 352,78	125 330,00
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	4 410 714,28	4 429 002,70

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 506 672,86	2 506 672,86
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 722 559,24	1 475 167,55
Muut rahastot yhteensä	1 722 559,24	1 475 167,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-64 366,93	-64 292,79
Omat osakkeet	-5 712,40	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-25,21	-74,14
Oma pääoma yhteensä	4 159 127,56	3 917 473,48
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	193 670,65
Pitkäaikaiset velat yhteensä	0,00	193 670,65
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	193 670,65	247 391,69
Saadut ennakot	22 186,29	15 589,63
Ostovelat	15 110,95	52 343,84
Siirtovelat	20 618,83	2 533,41
Lyhytaikaiset velat yhteensä	251 586,72	317 858,57
Vieras pääoma yhteensä	251 586,72	511 529,22
Vastattavaa yhteensä	4 410 714,28	4 429 002,70

Rahoitustuotot ja -kulut

	31.12.2024	31.12.2023
Muut korko- ja rahoitustuotot	278 877,10	291 588,25
Yhteensä	278 877,10	291 588,25
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-32 771,09	-40 031,13
Yhteensä	-32 771,09	-40 031,13
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	246 106,01	251 557,12

Taseen liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittelyt

	1/2024	1/2023
	- 12/2024	- 12/2023

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno		
Tilikauden alussa	154 463,46	154 463,46
Hankintameno tilikauden lopussa	154 463,46	154 463,46
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	154 463,46	154 463,46

Rakennukset

Hankintameno		
Tilikauden alussa	4 981 299,17	4 981 299,17
Hankintameno tilikauden lopussa	4 981 299,17	4 981 299,17
Poistot		
Tilikauden poisto	-40 502,43	-164 781,04
Kertyneet poistot	-1 023 649,78	-858 868,74
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-1 064 152,21	-1 023 649,78
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	3 917 146,96	3 957 649,39

Koneet ja kalusto

Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	563 412,59	563 412,59
Hankintameno tilikauden lopussa	563 412,59	563 412,59
Poistot		
Tilikauden poisto	0,00	-49 051,11
Kertyneet poistot	-371 852,74	-322 801,63
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-371 852,74	-371 852,74
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	191 559,85	191 559,85

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno		
Hankintameno tilikauden alussa	15 875,86	15 875,86
Lisäykset	2 434,70	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	18 310,56	15 875,86
Kertyneet poistot		
Tilikauden poisto	-243,47	0,00
Kertyneet poistot	-15 875,86	-15 875,86
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-16 119,33	-15 875,86
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 191,23	0,00

Saamiset

	1/2024	1/2023
	- 12/2024	- 12/2023

Lyhytaikaiset saamiset

Muilta		
Saamiset kiinteistön tuotoista	96 826,03	70 972,49
Siirtosaamiset	343,05	5 432,38
Yhteensä	97 169,08	76 404,87
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	97 169,08	76 404,87

Osakepääoman jakautuminen

Osakepääoman jakautuminen osakelajeittain

	31.12.2024		31.12.2023	
	Kpl	€	Kpl	€
A-osakkeet á 0,29 snt/osake	2 652	756,85	2 652	756,85
B-osakkeet á 2,47 snt/osake	306	756,85	306	756,85
C-osakkeet á 2,14 snt/osake	354	756,85	354	756,85
Yhteensä	3 312	2 506 672,86	3 312	2 506 672,86

A-osakkeet 2652 lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

B-osakkeet 306 (rakentamatta)

lomarakennuspaikkaosakkeet

C-osakkeet 354 oikeuttavat hallitsemaan kokoaikaisesti yhtiön omistamia ravintola-, vastaanotto-, yms palvelutiloja.

Lunastuspäivä	Huoneisto	Viikko	Lunastushinta
			31.12.2024
20.10.2021	26	19	1 934,23
20.10.2021	39	49	1 858,48
20.10.2021	44	45	1 919,99
			5 712,69

	1/2024	1/2023
	- 12/2024	- 12/2023
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	2 506 672,86	2 506 672,86
Osakepääoma tilikauden lopussa	2 506 672,86	2 506 672,86
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 506 672,86	2 506 672,86
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden alussa	1 722 559,24	1 475 167,55
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden lopussa	1 722 559,24	1 475 167,55
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-64 366,93	-64 292,79
Omat osakkeet	-5 712,40	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-25,21	-74,14
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 652 454,70	1 410 800,62
Oma pääoma yhteensä	4 159 127,56	3 917 473,48

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Jakokelpoinen oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-64 366,93	-64 292,79
Tilikauden voitto/tappio	-25,21	-74,14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1 722 559,24	1 475 167,55
Omat osakkeet	-5 712,40	0,00
Yhteensä	1 652 454,70	1 410 800,62

Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma	31.12.2024	31.12.2023
Sallan Osuuspankki laina 540900-82656774	0,00	141 076,10
Käylän Osuuspankki laina 520609-80316195	0,00	52 594,59
	0,00	193 670,69

Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lyhennykset

Lainan pääoma 31.12.	193 670,65	441 062,38
1-5 vuoden aikana erääntyvät	193 670,65	441 062,38
yli 5 vuoden päästä erääntyvät	0,00	0,00

Lyhytaikainen vieras pääoma

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	193 670,65	247 391,69
Saadut ennakot	22 186,29	15 589,63
Ostovelat	15 110,95	52 343,84
Siirtovelat	20 618,83	2 533,41
Yhteensä	251 586,72	317 858,57
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	251 586,72	317 858,57

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Annetut vakuudet

Panttikirjat ovat Sallan Osuuspankin ja Käylän Osuuspankin hallussa lainan- ja shekkitilin vakuutena.

Sallan Osuuspankki velkakirja lainanumero 540900-82662236 lainamäärä 1.725.000,00 euroa

Kuusamon Osuuspankki velkakirja lainanumero 520609-80317623 lainamäärä 575.000,00 euroa

Sallan Osuuspankki luottosopimus FI86 5409 0020 0504 60 shekkitilinlimiitti 50.000,00 euroa

Panttikirjat		Yhteensä pantit
19.12.1997	nro 1831	84 093,00
19.12.1997	nro 1832	84 093,00
19.12.1997	nro 1833	11 436,00
11.11.2015	nro 504395	2 800 000,00
		2 979 622,00

Kiinnityskohde

Lomakiinteistö, 732-409-114-1, Kelopirtti, Salla, Märkäjärvi

Tilinpäätöshetkellä lainaa on jäljellä

Sallan Osuuspankki	141.076,10 euroa
Käylän Osuuspankki	52.594,55 euroa

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista:

Pääkirjanpito: Tampuuri Taloushallinto. Ostolaskujen kierrätys, ostoreskontra, maksatus, myyntireskontra, laskutus.

Osakirjanpito: Tampuuri. Vuokra- ja vastikereskontrat.

Luettelo tositelajeista ja säilytystavoista:

Alkusaldo - AL

Budjetti -BU

Tiliote - TI

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Myyntilaskut - ML

Myyntireskontran maksut - MM

Liitetietotositteet - LT

Tampuuri - 001

Tositteet, ostolaskut, myyntilaskut ja tiliotteet säilytetään sähköisesti Tampuuri Taloushallinnossa.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen säilytys sidottuna kirjana sekä sähköisenä.

Tilinpäätöksen allekirjoitus

_____ 2025

Riku Mustonen
Hallituksen puheenjohtaja

Päivi Lipasti
Hallituksen jäsen

Jarkko Hartikainen
Hallituksen jäsen

Miika Hovi
Hallituksen jäsen

Heikki Muttonen
Hallituksen jäsen

Tuomo Taskila
Hallituksen jäsen

Jari Kuhmonen
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä:

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____ 2025

Jussi Pohjaranta
HT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne -nimisen yhtiön (y-tunnus 0762792-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 01.01.2024-31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.



Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.



Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 13.3.2025

Jussi Pohjaranta
HT

TALOUSARVIO

1.1.-31.12.2026

summat euroina

	Osakkeet/ Yksiköt	Yksikkö ä €	Talousarvio 2026	Talousarvio 2025	Toteutunut 2024
3000 Hoitovastike €/m2/viikko 1.1.-31.12.2026	1724	6,60	580 298,40 €	580 298,40 €	560 644,92 €
3002 Liikahuoneistovastike		250,00	13 000,00 €	11 700,00 €	11 180,00 €
3200 Käyttökorvaukset			2 000,00 €		6 640,40 €
8020 Korkotuotot					3 711,77 €
Vastikkeet yhteensä			595 298,40 €	591 998,40 €	582 177,09 €
3419 Muut kiinteistön tuotot					373,35 €
Muut kiinteistön tuotot yhteensä					- €
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT HOITOVASTIKE			595 298,40 €	591 998,40 €	582 550,44 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT					
5200 Hallituksen kokouspalkkiot			-3 000,00 €	-3 000,00 €	-2 600,00 €
Henkilöstökulut yhteensä			-3 000,00 €	-3 000,00 €	-2 600,00 €
5223 Hallituksen matkakorvaukset			0,00 €	- €	- €
5224 Kilometrikorvaukset			0,00 €		- €
5301 Isännöinnin sopimusveloitukset			-42 200,00 €	-42 200,00 €	-40 557,48 €
5351 Tilintarkastusveloitukset			-1 350,00 €	-1 350,00 €	-1 240,00 €
5370 Yhtiökokouskulut			-6 000,00 €	-5 100,00 €	-5 987,21 €
5371 Hallituksen kokouskulut			-200,00 €	-500,00 €	- €
5373 Postikulut			-6 000,00 €	-6 000,00 €	-5 490,29 €
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut			-2 800,00 €	-2 800,00 €	-2 102,81 €
5378 Perintäkulut			-5 000,00 €	-5 000,00 €	-4 434,45 €
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut			-500,00 €	-500,00 €	-551,00 €
Hallintokulut yhteensä			-67 050,00 €	-66 450,00 €	-62 963,24 €
5449 Vastaanottopalvelut			-59 000,00 €	-59 000,00 €	-56 486,52 €
5450 Huoltosopimukset			-57 000,00 €	-57 000,00 €	-54 083,28 €
5464 Pienkalusto			-7 500,00 €	-7 500,00 €	-7 741,42 €
5470 Kuluvat käyttötarvikkeet			-7 000,00 €	-6 000,00 €	-9 963,80 €
5480 Takkapuut			-7 500,00 €	-6 000,00 €	-6 874,08 €
5580 Yleisalueiden hoito			-13 500,00 €	-10 000,00 €	-12 342,36 €
5630 Maksut siivousliikkeelle			-98 000,00 €	-98 000,00 €	-84 267,52 €
5633 Suursiivoukset			-3 000,00 €	-3 000,00 €	-4 003,03 €
5663 Pesula			-35 000,00 €	-35 000,00 €	-27 819,49 €
5800 Vesi ja jätevesi			-14 000,00 €	-13 700,00 €	-10 682,99 €
5880 Vesi laskutettu osuus					-2 540,50 €
5910 Sähkömaksut			-95 000,00 €	-90 000,00 €	-110 842,96 €
5980 Sähkö laskutettu osuus					19 243,12 €
6000 Jätehuolto			-13 000,00 €	-13 000,00 €	-7 433,95 €
6080 Jätehuolto laskutettu osuus					-3 924,70 €
6100 Vahinkovakuutukset			-5 000,00 €	-4 500,00 €	-4 495,70 €
6212 Tilavuokrat			-7 500,00 €	-7 500,00 €	-7 062,96 €
6300 Kiinteistövero			-21 000,00 €	-21 000,00 €	-20 042,09 €
6430 Kiinteistön korjaukset ja huollot			-15 000,00 €	-20 000,00 €	-9 370,38 €
6500 Kaluston korjaus ja huolto			-15 000,00 €	-20 000,00 €	-1 392,50 €
6570 Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat					-2 434,70 €
6800 Muut hoitokulut			-500,00 €	-500,00 €	-248,00 €
6804 Internet / laajakaista			-9 000,00 €	-9 000,00 €	-8 157,24 €
6805 Latumaksut / ulkoilureitit			-13 500,00 €	-13 500,00 €	-10 870,03 €
6820 Osakastoiminnot			-300,00 €	-300,00 €	- €
3901 Luottotappiot			-30 000,00 €	-30 000,00 €	-53 247,96 €
3903 Luottotappioiden palautukset					20 777,06 €
3905 Vastikepyöristykset					4,22 €
6730 Aktivoinnit kalusto					2 434,70 €
8650 Korkokulut luottolisista pankkitileistä			-1 100,00 €	-1 100,00 €	-738,75 €
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut					-25,21 €
8850 Muut rahoituskulut luottolisista pankkitileistä					-999,96 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT			-594 450,00 €	-592 050,00 €	-538 596,22 €
SIIRTYVÄ HOITOYLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024					
			82 716,59		

SIIRTYVÄ HOITOYLI-/ALIJÄÄMÄ 31.12.2024

82 716.59

	2026	2025
A-osakkeet	27 m²	27 m²
Vastikkeet yhteensä	178,20 €	243,81 €
Hoitovastike vko/osake	178,20 €	178,20 €
Hoitovastike e / m²	6,60 €	6,60 €
Rahoitusvastike 1 vko/osake	0,00 €	48,33 €
Rahoitusvastike e / m²	0,00 €	1,79 €
Rahoitusvastike 2 vko/osake	0,00 €	17,28 €
Rahoitusvastike e / m²	0,00 €	0,64 €

	2026	2025
A-osakkeet	37 m²	37 m²
Vastikkeet yhteensä	244,20 €	334,11 €
Hoitovastike vko/osake	244,20 €	244,20 €
Hoitovastike e / m²	6,60 €	6,60 €
Rahoitusvastike 1 vko/osake	0,00 €	66,23 €
Rahoitusvastike e / m²	0,00 €	1,79 €
Rahoitusvastike 2 vko/osake	0,00 €	23,68 €
Rahoitusvastike e / m²	0,00 €	0,64 €
Ravintolavastike	250,00 €	225,00 €

Rahoitusvastike 11.1.2025-31.12.2025

Suunnitelman mukaiset lyhennykset 2025		141 076,10 €	
Korot			
1.1.2025-31.5.2025	6,800 %	3 997,16 €	150
1.6.2025-31.12.2025	5,600 %	4 608,49 €	210
Muut lainan hoitokulut		4,60 €	360
Lainan hoitokulut yhteensä		149 686,34 €	
Tilikauden rahoitus yli-/alijäämä		- 740,44 €	
Edellinen yli-/alijäämä (31.12.2024)		1 428,93 €	
Siirtyvä ylijäämä		688,49 €	
Lainan määrä tilikauden alussa	141 076,10 €	1 erä jäljellä	
Ylimääräinen lyhennys	0,00 €		
Lyhennys 31.12.2025	141 076,10 €		
Lainan määrä tilikauden lopussa	0,00 €	0 erää jäljellä	
Lainasta vast.osakkeet	83 210 kpl		

Vastiketuotot	
1.1.-31.12.2025	148 945,90 €
yhteensä	148 945,90 €

1.1.-31.12. kerättävät rahoitusvastikkeet		1,79	eur / m²
2025	huoneistot 27,0 m²	48,33	eur / viikko
	huoneistot 37,0 m²	66,23	

Rahoitusvastike 21.1.2025-31.12.2025

Suunnitelman mukaiset lyhennykset 2025		52 594,55 €	
Korot			
1.1.2025-31.5.2025	6,921 %	1 516,70 €	150
1.6.2025-31.12.2025	5,700 %	1 748,77 €	210
Muut lainan hoitokulut		4,60 €	365
Lainan hoitokulut yhteensä		55 864,61 €	
Tilikauden rahoitus yli-/alijäämä		- 2 610,21 €	
Edellinen yli-/alijäämä (31.12.2024)		3 291,19 €	
Siirtyvä ylijäämä		680,98 €	
Lainan määrä tilikauden alussa	52 594,55 €	1 erä jäljellä	
Ylimääräinen lyhennys	0,00 €		
Lyhennys 31.12.2025	52 594,55 €		
Lainan määrä tilikauden lopussa	0,00 €	0 erää jäljellä	
Lainasta vast.osakkeet	83 210 kpl		

Vastiketuotot	
1.1.-31.12.2025	53 254,40 €
yhteensä	53 254,40 €

1.1.-31.12. kerättävät rahoitusvastikkeet		0,64	eur / m²
2025	huoneistot 27,0 m²	17,28	eur / viikko
	huoneistot 37,0 m²	23,68	

28.6.2023

Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne**MUUTOSEHDOTUKSET YHTIÖJÄRJESTYKSEEN**

3 § Nyt:

3 § Yhtiön osakepääoma on neljätoistamiljoonaayhdeksänsataaneljätuhatta (14.904.000) markkaa jaettuna kahteentuhanteensataanviiteenkymmeneenkahteen (2652) A-osakkeeseen ja kolmeensataankuuteen (306) B-osakkeeseen ja kolmeensataanviiteenkymmeneenneljaan (354) C-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan neljätuhattaviisisataa (4.500) markkaa.

Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

3 § Muutosehdotus, päivitetään yliviivattu lauseke:

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 § Nyt:

5 § Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat rakennukset seuraavassa määritellyllä tavalla:

A) Yhtiön lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat A-osakkeet tuottavat numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa.

Osakkeiden numerot A1-A1020 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavana viikon perjantaina klo 10.00.

Osakkeiden numerot A1021-A2652 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikottain edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 10.00.

Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Viikko nro 20 on yhtiön huoneistojen nrot 1-20 ja viikko nro 21 huoneistojen nrot 21- 52 huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen huoltoviikot ovat yhtiön hallinnassa.

B) B-osakkeet ovat lomarakennuspaikkaosakkeita. B-osakkeiden omistajalla on kustannuksellaan oikeus rakentaa Kiint.Oy:n hallitsemalle alueelle vahvistetun rakennuskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin lomahuoneistoja.

Kun asianomaiseen lomarakennuspaikkaan kulloinkin valmistunut lomahuoneisto on rakennusviranomaisten puolesta virallisesti rakennustarkastuksessa hyväksytty vastaanotetuksi, muuttuvat ao. B-osakkeet A-osakkeiksi. Yhtiön hallituksen on tällöin mitätöitävä B-osakkeet ja luovutettava osakkeenomistajille vastaava määrä A-osakkeita.

C) C-osakkeet oikeuttavat hallitsemaan kokoaikaisesti yhtiön omistamia ravintola- ja vastaanotto- ym. palvelutiloja ravintolarakennuksessa, huoltorakennusta sekä varastorakennuksia sekä C-osakkeiden omistajien kustannuksellaan mahdollisesti rakentamaa ravintolan laajennusosaa.

5 § Muutosehdotus:

Muutos 5. kappale viikko 53:

"Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53 ja viikosta 53 maksetaan vastike normaalisti kuten muistakin viikoista.

6 § Nyt:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan

kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikesaamiset korkoineen ja kuluneen.

Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan vahingosta johtuvan korvauksen yhtiölle suorittamatta.

6 § Muutosehdotus; muutetaan hallintaoikeutta käsittelevä osuus (kaksi viimeistä kappaletta) omaksi uudeksi pykäläkseen 23 § Hallintaanotto, jonka sisältö esitetään esityslistan kohdassa 27. Tämän muutoksen myötä 6 § on sisällöltään ao. mukainen:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritaan vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

7 § Nyt:

7 § Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-huoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Muutosehdotus:

7 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

15 § Nyt:

15 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

15 § Muutosehdotus:

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen. Kokouskutsu voidaan julkaista edellä mainituilla aikamääreillä myös isännöintiyhtiön verkkosivuilla.

16 § Nyt:

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä kuluvaksi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemastaan lomahuoneistosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies, jos varatilintarkastajan valitseminen on tarpeen.

käsiteltävä

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

16 § Lisäysehdotus 2. kappaleeseen:

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

LISÄYSEHDOTUKSET YHTIÖJÄRJESTYKSEEN – uudet pykälät

23 § Hallintaanotto

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 33 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän

päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje tai viesti on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata Lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset Lomahuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet.

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva Lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

24 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirtyy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 23 (hallintaanotto) mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

25 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenenä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.
