RAUTALAMMIN KUNNAN ASUNNONHANKINTA OY

Puolivuosikatsauksen tiivistelmä

1.1.–30.6.2026

1. Toiminnan ja talouden yleiskuva

Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n vuoden 2026 ensimmäinen vuosipuolisko sujui toiminnallisesti pääosin tavanomaisesti. Asuntojen kysyntä pysyi hyvällä tasolla ja vuokraustoiminta oli vakaata.

Yhtiön taloudellinen tulos jäi kuitenkin hieman alijäämäiseksi. Kiinteistöjen tuotot olivat yhteensä 405 471 euroa ja hoitokulut 408 923 euroa. Hoitokate oli –3 452 euroa ja tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja –5 010 euroa.

Talouden haasteena olivat erityisesti kiinteistöjen korjauskustannukset sekä lämmityksen ja sähkön kulut. Ensimmäisen vuosipuoliskon tulosta ei kuitenkaan voida suoraan käyttää koko vuoden tulosennusteena, sillä kulut jakautuvat epätasaisesti vuoden aikana eikä puolivuotisluvuissa ole huomioitu poistoja.

2. Talouden toteutuminen

Keskeiset tunnusluvut	Toteuma 1–6/2026
Vuokratuotot	375 391 €
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	405 471 €
Kiinteistöjen hoitokulut	408 923 €
Korjauskustannukset	88 033 €
Hoitokate	–3 452 €
Rahoituserät, netto	–1 558 €
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	–5 010 €

Kiinteistöjen tuotot olivat 47,9 prosenttia vuoden 2025 koko vuoden tuotoista, kun taas hoitokuluja oli kertynyt jo 58,5 prosenttia edellisvuoden kokonaismäärästä.

Merkittävimmät kustannuserät olivat lämmitys (117 236 euroa), korjaukset (88 033 euroa) sekä sähkö (45 128 euroa). Korjauskulujen osuus kaikista hoitokuluista oli 21,5 prosenttia.

Loppuvuoden talouden kannalta keskeistä on korjauskustannusten hallinta ja käyttökulujen seuranta.

3. Asuntojen käyttöaste ja vuokraustoiminta

Yhtiöllä oli katsauskaudella yhteensä 150 asuntoa, joiden kesäkuun keskimääräinen käyttöaste oli 93,86 prosenttia. Kahdeksassa kahdestatoista kiinteistökokonaisuudesta käyttöaste oli 100 prosenttia.

Kesäkuun käyttöastetta alensi erityisesti Äijäntie 1:n opiskelija-asuntojen tilapäinen vapautuminen. Kohteen käyttöaste oli kesäkuussa 54,52 prosenttia, mutta asunnot vuokrattiin nopeasti uudelleen heinäkuussa. Ilman tätä tilapäistä poikkeamaa yhtiön laskennallinen käyttöaste olisi ollut noin 97,25 prosenttia.

Muita vajaakäyttöisiä kohteita olivat Koritie 4 (87,32 %) ja Lassilanpolku 1 (87,46 %). Kokonaisuutena vuokraustilanne oli hyvä, eikä katsauskauden perusteella ollut havaittavissa merkittävää pysyvää kysynnän heikkenemistä.

4. Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen ylläpito ja kunnossapito toteutuivat pääosin normaalisti. Äijäntie 3:ssa toteutettiin putkivuodosta aiheutunut pesuhuoneremontti ja Lassilanpolku 1:ssä korjattiin pesuhuone irronneiden ja kopolaattojen vuoksi.

Korjauskustannukset muodostivat merkittävän osan alkuvuoden menoista. Jatkossa on tärkeää erottaa suunnitellut kunnossapitotyöt ennakoimattomista vahinkokorjauksista sekä selvittää mahdolliset vakuutuskorvaukset.

5. Hallinto ja tilinpäätös

Vuoden 2025 tilinpäätöksen käsittely jäi katsauskaudella keskeneräiseksi. Yhtiön hallitus hyväksyi tilinpäätöksen 20.4.2026, mutta tilintarkastaja edellytti yhtiön ja kunnan välisen puuttuvan velkakirjan korvaamista päivitetyllä velkakirjalla.

Yhtiökokous järjestettiin 30.6.2026, mutta tilinpäätöksen vahvistamista koskeva käsittely keskeytettiin, koska tilintarkastuskertomus ei ollut valmistunut. Velkakirja-asia merkittiin kunnanhallituksen käsiteltäväksi 21.9.2026. Tilinpäätöksen vahvistaminen edellyttää velkakirja-asian ja tilintarkastuksen loppuun saattamista.

6. Loppuvuoden keskeiset tavoitteet

Loppuvuonna keskitytään Koritie 4:n ja Lassilanpolku 1:n vuokraustilanteen seurantaan, tyhjien asuntojen vuokraamisen nopeuttamiseen, korjauskustannusten ja mahdollisten vakuutuskorvausten seurantaan sekä vuoden 2025 tilinpäätöksen vahvistamiseen.

Yhteenveto

Yhtiön toiminnallinen tilanne on vakaa ja asuntojen käyttöaste hyvällä tasolla. Vuokraustoiminnan perusta on kunnossa, mutta korjaus- ja ylläpitokustannukset aiheuttavat taloudellista painetta. Ensimmäisen vuosipuoliskon tulos jäi noin 5 000 euroa alijäämäiseksi. Loppuvuoden tärkeimmät tavoitteet ovat kustannusten hallinta, vuokratuottojen turvaaminen ja tilinpäätösprosessin loppuun saattaminen.