

Ylimääräinen yhtiökokous

Aika Maanantai 26.02.2024 klo 17:30

Paikka Iiris-keskus, kokoustila Valo, Marjaniementie 74, Helsinki (Itäkeskus) ja Viiluetäyhteys

1. Kokouksen avaaminen

Kokouksen avasi hallituksen puheenjohtaja Heidi Krzywacki 17:34.

2. Kokouksen järjestäytyminen

Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Heidi Krzywacki, sihteeriksi Jaakko Havia sekä pöytäkirjantarkastajiksi Jan Sanmark ja Markku Hämäläinen, jotka tarvittaessa toimivat myös ääntenlaskijoina.

3. Läsnäolevien toteaminen

Osallistujat ja valtakirjat kirjattiin ääniluetteloon, joka on tämän pöytäkirjan liitteenä. Yhteensä edustettuina oli 2364 osaketta yhtiön 3727 osakkeesta. Lisäksi kokouksessa oli läsnä isännöitsijä Jaakko Havia.

4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin, että kutsu yhtiökokoukseen on toimitettu osakkaille asunto-osakeyhtiölain mukaisesti, joten kokous katsottiin laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

5. Esityslistan hyväksyminen

Hyväksyttiin kokouskutsun mukana lähetetty esityslista muutoksitta kokouksen työjärjestykseksi.

6. Hallituksen tiedoksianto taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta

Hallituksen tiedoksianto taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta

Taloyhtiön kirjanpitoon ja aiempien vuosien tilinpäätöksiin tehtyjen selvitysten perusteella on havaittu seuraavaa:

Tehdyn selvityksen mukaan osa putkiremontin kuluista (noin 130.000 €) on jäänyt huomioimatta hankelaskelmassa. Siten kyseiset kulut ovat jääneet hoitopuolelle rahoitettavaksi ilman, että niitä vastaan olisi nostettu lainaa ja ne olisi jyvitetty osakkaille. Jyvittämättömiä osuuksia ei ole jaettu velkaosuuksiksi osakkaille, eikä niistä ole muodostettu pääomavastiketta. Tämä rasittaa hoitotaloutta ja vaikuttaa yhtiön maksukykyyn.

Lisäksi on selvinnyt, että maalämpöurakan kaikkia kuluja (noin 30.000 €) vastaan ei ole nostettu erillistä hoitolainaa. Täten lainaa on nostettu liian vähän, mikä myös osaltaan rasittaa hoitotaloutta.

Taloyhtiön hoitotalous on ollut alijäämäinen (-45.689,22 €) jo vuonna 2019. Hoitotalouden alijäämä useana vuonna ja siten varojen puute hoitotaloudessa on jo pidempään katettu lainaamalla varoja pääomavastikkeista, joiden saldo on ollut ylijäämäinen. Pääomapuolen suuri ylijäämä on johtunut siitä, että vuosina 2022 ja 2023 osakkaiden maksamia ylimääräisiä lainaosuussuorituksia ei ole lyhennetty pankkiin asianmukaisesti (199.503,93 €). Taloyhtiön todellinen rahatilanne ei ole sallinut lainanlyhennyksiä hoitopuolen alijäämäisyyden ja siten maksukyvyttömyyden vuoksi, mikä aiheuttaa ylimääräisiä korkokuluja niin kauan kunnes kyseiset lainaosuussuoritukset tilitetään pankkiin lainan lyhentämiseksi. Tällä hetkellä taloyhtiöllä ei ole hoitopuolen alijäämän vuoksi mahdollisuutta hoitaa tilityksiä pankkiin.

Hoitotalouden alijäämä tämän hetken arvion mukaan on noin 160.000 € per 31.12.2023 (yhtiön tilinpäätöstä tilikaudelta 1.1.-31.12.2023 ei ole vielä tehty). Lisäksi kulujen yleinen hintakehitys on nostanut ja tulee nostamaan hoitokuluja. Lisäpainetta aiheuttaa tontin maanvuokran korotukset vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti (noin + 15.000-20.000 €/vuosi).

On selvää, että tilanteeseen olisi pitänyt puuttua aiemmin ja varmistaa, että hoitopuolen talous on vakaalla pohjalla ja taloyhtiöllä on maksuvalmius. Edellinen isännöitsijä ei ole informoinut hallitusta taloyhtiön maksukyvyn ongelmista eikä siitä, että taloyhtiölle maksettuja ylimääräisiä lainaosuussuorituksia ei ole pystytty tilittämään pankille. Hallitus ei ole saanut tilintarkastajalta huomautuksia talouden hoidosta.

Hallitus laatii kirjallisen reklamaation ja vahingonkorvausvaateen edelliselle isännöitsijälle sekä tilintarkastajalle.

Puheenjohtaja esitteli taloudellista tilannetta ja taustoja nykytilanteelle.

Lisäksi kerrottiin, että lisätietona kokouskutsujen lähettämisen jälkeen on tullut tieto julkisivuremontin lainan osakkailta keräämättä jääneestä osuudesta. Laina julkisivuremontista päättyi vuonna 2021 alijäämäisenä (~7.424 €) ja se on yhdistetty hoitotalouteen. Alijäämää ei ole katettu pääomavastikkeilla niiltä, jotka eivät olleet osuuttaan loppuun suorittaneet.

Lisäksi esiteltiin lyhyesti toimia, miten tilannetta on selvitetty ja mihin toimiin ryhdytään taoudellisen tilanteen parantamiseksi.

7. Keskustellaan tehdyistä ja tulevista toimenpiteistä talouden korjaamiseksi

Keskusteltiin tehdyistä ja tulevista toimenpiteistä talouden korjaamiseksi sekä asialistan kohdista 8-10.

Puheenjohtaja avasi keskustelun kohdassa 6 esittelystä. Käytiin keskustelua hoitotaloudesta ja kulutason yleisestä noususta ja paineesta hoitovastikkeen nostamiseksi. Lisäksi esitettiin kysymyksiä liittyen tilanteeseen ja siihen, miten tilanteeseen on päädytty, yleisesti taloudellisesta tulevaisuudesta, kaasumaksuista.

8. Päätetään maalämpöhankeen lainoittamattomien kustannusten rahoittamisesta

Hallitus esitti:

Päätetään lisälainan nostamisesta maalämpöhankeen kustannusten maksamiseen 30.000 euron summalla. Osa hankekustannuksista ovat jäänyt kohdistamatta kirjanpidossa maalämpöhankekustannuksiin, minkä vuoksi maalämpöhankeen rahoitusta varten on nostettu liian vähän hoitolainaa.

Päätetään valtuuttaa hallitus järjestämään rahoitus 30.000 euron hoitolainalla, allekirjoittamaan tarvittavat laina- ja panttaussopimukset sekä sopimaan lainan tarkemmista ehdoista rahoituslaitoksen kanssa.

Päätetään valtuuttaa hallitus hakemaan lainaa varten tarvittavat kiinnitykset taloyhtiön kiinteistöön sekä antamaan kaikki tarvittavat kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset edellä mainitun lainan vakuudeksi.

PÄÄTÖS: Päätettiin yksimielisesti hyväksyä hallituksen esitys lisäyksellä, että hallituksen tulee neuvotella laina-ajata mahdollisimman pitkä, kuitenkin laina-aika saa olla enintään alkuperäisen laina-ajan pituinen.

9. Päätetään linjasaneeraushankkeen kustannusten rahoittamisesta

Hallitus esitti:

Päätetään linjasaneeraushankkeen kustannusten lisärahoituksesta 130.000 euron summalla. Osa hankekustannuksista on jäänyt kohdistamatta kirjanpidossa linjasaneeraushankekustannuksiin ja jyvittämättä osakkaille.

Päätetään valtuuttaa hallitus järjestämään rahoitus 130.000 euron pääomallainalla (hankesuosiusarvio 16,54 €/m²), allekirjoittamaan tarvittavat laina- ja panttaussopimukset sekä sopimaan lainan tarkemmista ehdoista rahoituslaitoksen kanssa.

Päätetään valtuuttaa hallitus hakemaan lainaa varten tarvittavat kiinnitykset taloyhtiön kiinteistöön sekä antamaan kaikki tarvittavat kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset edellä mainitun lainan vakuudeksi.

Valtuutetaan hallitus muodostamaan hanke- ja velkaosuudet sekä määräämään pääomavastikkeen suuruus.

PÄÄTÖS: Päätettiin yksimielisesti hyväksyä hallituksen esitys lisäyksellä, että hallituksen tulee neuvotella laina-ajata mahdollisimman pitkä, kuitenkin laina-aika saa olla enintään alkuperäisen laina-ajan pituinen.

10. Talousarvion, vastikkeiden ja käyttökorvausten vahvistaminen

Hallitus esitti, että yhtiökokous hyväksyy liitteenä olevan hallituksen esityksen talousarviosta vuodelle 2024 ja vastikkeista:

1.4.2024 alkaen hoitovastike 5,70 €/m²/kk (4,60 €/m²/kk, 31.3.2024 asti), saunamaksu 15 €/kk ja vesiennakkomaksu 17,00 €/hlö/kk, kaasunkäyttömaksu 18,00 €/huoneisto/kk.

Pääomavastike korotetaan tasoon 6,10 €/m²/kk 1.4.2024 alkaen (4,40 €/m²/kk, 31.3.2024 asti).

Muut kerättävät maksut on eritelty liitteen talousarviossa.

PÄÄTÖS: Päätettiin yksimielisesti hyväksyä hallituksen esitys.

Keskusteltiin talousarviosta ja siitä, miten vastiketason nostaminen vakauttaa tilannetta. Todettiin, että näilläkin korjausliikkeillä ja korjausbudjetin minimointi ei vielä vuoden loppuun mennessä kasvata pohjakassaa riittävästi (vuoden lopussa reilu 1 kk vastikemäärä, tavoitteena 3 kk)

11. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta

Hallitus esitti, että kartutetaan lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten ja tilikauden aikana pääomavastikkeena kerättyjen lainalyhennysten määrällä. (Tämä päätös koskee tilikautta 1.1.-31.12.2024).

PÄÄTÖS: Päätettiin yksimielisesti hyväksyä hallituksen esitys.

12. Muut esille nousevat keskusteluasiat

Muita asioita ehdittiin keskustella vain lyhyesti. Todettiin, että linjasaneerauksen takuu-aika on päättynyt, mutta lisäaikaa saatiin joissakin asunnoissa havaittuun märkätilojen viemärinhajuongelmaan. Asiaa selvitetään kevään aikana ja todettiin, että asiaan palataan asianosaisten kanssa.

13. Kokouksen päättäminen

Kokouskutsussa mainittujen asioiden tultua käsitellyksi puheenjohtaja kiitti osallistujia ja päätti kokouksen 20.00.

SIGNATURES

This document contains 5 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida
