

YHTIÖKOKOUSKUTSU

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 25.4.2014 klo 10.00 Katinkullassa osoitteessa Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17. §:ssä mainitut asiat. Lisäksi kokouksessa päätetään hallituksen esityksestä huoneistojen remontoimisesta sekä rahoituksesta (hallituksen esitys kokouskutsun liitteenä).

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on rekisteröity yhtiön osakerekisteriin viimeistään 9.4.2014.

Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään 22.4.2014 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella "Yhtiökokousilmoittautuminen" Holiday Club Isännöinti, PL 618, 33101 Tampere tai sähköpostilla isannointi@holidayclub.fi tai faxilla 030 6870 227.

Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Valtakirja, jonka nojalla asiamies edustaa osakkeenomistajaa, on toimitettava yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Äänestyslippujen jako alkaa kokouspäivänä 30 minuuttia ennen kokouksen alkamista kokoustilojen aulassa. Sisäänpääsy kokoushuoneeseen alkaa äänestysliput noutaneille osakkeenomistajille 30 minuuttia ennen kokouksen alkamista.

Asiakirjat

Tilinpäätösasiakirjojen jäljennökset ja niihin liittyvät asiakirjat ovat osakkeenomistajan nähtävissä Katinkullassa edellä mainitussa osoitteessa 9.4.2014 alkaen. Jäljennökset asiakirjoista lähetetään pyynnöstä osakkeenomistajalle ja ne julkaistaan internetsivulla www.katinkullanosakasklubi.fi, sekä www.holidayclub.fi/isannointi 9.4.2014 ja lisäksi asiakirjat ovat saatavilla yhtiökokouspaikalla.

Ehdotus voittovarojen käyttämisestä

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön päätyneen tilikauden tulos siirretään voitto-/tappio-tilille ja ettei osinkoa jaeta.

Varsinainen yhtiökokous 25.4.2014

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on ollut Helsingin Sanomissa 9.4.2014 ja lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 9.4.2014 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
4. Todetaan osallistujat ja hallituksen laatima ääniluettelo
5. Esityslistan hyväksyminen
Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Katinkullassa, 88610 Vuokatti, 9.4.2014 – 25.4.2014 välisenä aikana.
7. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2013 – 31.12.2013
8. Tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden tulos – 17.101,86 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
Tilikauden aikana hallituksen jäsenille on maksettu 1800 € / vuosipalkkio. Lisäksi matkakustannukset on korvattu kulloinkin voimassa olevan verohallinnon verovapaata matkakustannusten korvaamista koskevien päätösten mukaisesti. Niille hallituksen jäsenille, jotka ovat Holiday Club Resorts Oy:n tai sen tytäryhtiöiden palveluksessa, ei makseta palkkioita. Tilintarkastajille tilintarkastuspalkkiot on maksettu laskun mukaan
12. Käsitellään talousarvio vuodelle 2015 ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (5-12) ja valitaan hallituksen jäsenet.
Tilikauden 2013 aikana hallituksessa toiminut yhdeksän jäsentä
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Päätetään hallituksen esityksestä huoneistojen remontoimisesta ja rahoituksesta.
Hallituksen esitys kokouskutsun liitteenä
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

LIITE

Katinkullan Kiinteistöt Oy yhtiökokouskutsuun 25.4.2014

Historiaa

Katinkullan Kiinteistöt Oy muodostettiin aiemmin 11 erillisenä yhtiönä toimineista yhtiöistä fuusioimalla.

Ensimmäiset huoneistot alueelle 3 valmistuivat 26.1.1989 ja viimeiset alueelle 11 26.3.1994.

Huoneistoja on vuosien varrella sisustettu ja remontoitu jonkin verran, mutta kaikki huoneistot on vielä varsinkin märkätilojen osalta alkuperäiskunnossa. Huoneistojen kaapistojen rungot ja suurin osa kaapistoista on alkuperäiskunnossa.

Huoneistojen märkätilojen vedeneristykset on tehty rakennusajankohdan säännösten mukaan.

Nykyisen vaatimustason mukaan vedeneristys kyseisten tilojen osalta aiheuttaa kohonneen kosteusvaurioriskin kiinteistölle ja lisäksi parvelle menevät tikasportaat aiheuttavat vaaratilanteita.

Hallituksen esitys remontista ja sen rahoittamisesta

Hallitus esittää että yhteensä 157 viikko-osakekäytössä olevaa huoneistoa remontoitaisiin yksityiskohtaisen suunnitelman mukaisesti vuosien 2014 - 2017 aikana. Yksi huoneisto 10 A 1 on remontoitu vuonna 2013 aikana. (mallihuoneisto). Valtuuksien myöntämistä hallitukselle remontin läpiviemiseksi ja valtuudet päättää mahdollisista lisä- ja muutostöistä.

Huoneistoremonttien rahoittamiseksi yhtiön hallitus esittää, että yhtiölle otetaan lainaa enintään 6.597.000,00 euroa ja laina-aika 10 vuotta. Remontoinnin aikana lainaa ei lyhennetä ja ensimmäinen lyhenne alkaa kun kaikki huoneistot on remontoitu. Hallitus esittää valtuuden saamista lainajärjestelyjen hoitamiseksi sekä valtuutetaan hallitus päättämään vuosittain tarkka rahastoitava euromäärä. Osakkeenomistajilla on myös mahdollisuus maksaa ylimääräisellä hoitovastikkeella kertamaksuna.

Huoneistoremonttien kokonaiskustannukset:

Katinkullan Kiinteistöt Oy
Laskelma huoneistoremonteista hinnat sis.alv 24 %

	Huoneisto	yhteensä
Rakennusliike Halonen Oy	30 391,81	4 771 514,17
Suunnittelu ja kilpailutus	142,16	22.320,00
Valvonta, yms.		
vastaanottokatselmukset	410,70	64 480,00
Portaat	2 830,96	444 460,72
Kodinkoneet	1 488,00	233 616,00
Kiuas	496,00	77 872,00
Tyhjennys + kalustaminen	1 000,00	157 000,00
Siirto + majoitus	400,00	62 800,00
Ilmalämpöpumppu	1 860,00	292 020,00
10 % mahd.lisätyöt	3 000,00	471 000,00
	42 019,63	6 597 082,89

6 597 082,89	10	3 %	
Arvio rahoitusvastike	vuotta	korko	3 vuotta pelkkä korko
43,5 m2		72,65 € / vko / osake	
52,5 m2		87,69 € / vko / osake	
67,0 m2		111,91 € / vko / osake	
82,5 m2		137,79 € / vko / osake	

Osakkaan käyttöoikeuden piirissä olevan huoneiston remontointi

Silloin kun suunniteltu remonti on osakkaan omalla käyttöviikolla, osoitetaan osakkaalle mahdollisimman omaa omistusta vastaava huoneisto oleskeluaan varten. Mikäli (lähes) vastaavaan ei ole mahdollisuutta, neuvotellaan osakkaan kanssa mahdollisista muista järjestelyistä. Ylimääräisiä kustannuksia/korvauksia ei osakkaille suoriteta. Pyrkimys on, että vilkkaimmalla sesongilla ei remonteja tehdä (kesä, syysloma, joului, hiihtoloma).

Aikataulu on viitteellinen ja muutokset siihen ovat mahdollisia, jopa todennäköisiä!

Vuonna 2014		<u>ALUSTAVA AIKATAULU</u>		vuonna 2015			
Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto
3.5.-23.5.2014	3 A 1	6.9.-26.9.2014	8 A 1	10.1.-30.1.2015	1 B 1	2.5.-22.5.2015	2 E 1
3.5.-23.5.2014	3 A 2	6.9.-26.9.2014	8 A 2	10.1.-30.1.2015	1 B 2	2.5.-22.5.2015	2 E 2
10.5.-30.5.2014	3 B 1	13.9.-3.10.2014	8 B 1	17.1.-6.2.2015	1 C 1	9.5.-29.5.2015	2 F 1
10.5.-30.5.2014	3 B 2	13.9.-3.10.2014	8 B 2	17.1.-6.2.2015	1 C 2	9.5.-29.5.2015	2 F 2
17.5.-6.6.2014	3 C 1	20.9.-10.10.2014	8 C 1	24.1.-13.2.2015	1 D 1	16.5.-5.6.2015	2 G 1
17.5.-6.6.2014	3 C 2	20.9.-10.10.2014	8 C 2	24.1.-13.2.2015	1 D 2	16.5.-5.6.2015	2 G 2
24.5.-13.6.2014	3 D 1	syyslomat		hiihtoloma		23.5.-12.6.2015	2 H 1
24.5.-13.6.2014	3 D 2	25.10.-14.11.2014	8 D 1	7.3.-27.3.2015	1 E 1	23.5.-12.6.2015	2 H 2
31.5.-20.6.2014	3 E 1	25.10.-14.11.2014	8 D 2	7.3.-27.3.2015	1 E 2		
31.5.-20.6.2014	3 E 2	1.11.-21.11.2014	8 E 1	14.3.-3.4.2015	1 F 1	23.5.-26.6.2015	4 A 1-4
7.6.-27.6.2014	3 F 1	1.11.-21.11.2014	8 E 2	14.3.-3.4.2015	1 F 2	kesäloma	
7.6.-27.6.2014	3 F 2	8.11.-28.11.2014	8 F 1	21.3.-10.4.2015	1 G 1	1.8.-11.9.2015	4 B 1-4
kesäloma		8.11.-28.11.2014	8 F 2	21.3.-10.4.2015	1 G 2	29.8.-9.10.2015	4 C 1-4
2.8.-22.8.2014	6 A 1	15.11.-5.12.2014	8 G 1			26.9.-13.11.2015	4 D 1-4
42.8.-22.8.2014	6 A 2	15.11.-5.12.2014	8 G 2	28.3.-17.4.2015	2 A 1	24.10.-4.12.2015	5 A 1-4
9.8.-29.8.2014	6 B 1	22.11.-12.12.2014	8 H 1	28.3.-17.4.2015	2 A 2	13.11.-18.12.2015	5 B 1-4
9.8.-29.8.2014	6 B 2	22.11.-12.12.2014	8 H 2	10.4.-1.5.2015	2 B 1	joululoma	
16.8.-5.9.2014	6 C 1			10.4.-1.5.2015	2 B 2		
16.8.-5.9.2014	6 C 2	28.11.-19.12.2014	1 A 1	17.4.-8.5.2015	2 C 1		
23.8.-12.9.2014	6 D 1	28.11.-19.12.2014	1 A 2	17.4.-8.5.2015	2 C 2		
23.8.-12.9.2014	6 D 2	joululoma		25.4.-15.5.2015	2 D 1		
30.8.-19.9.2014	6 E 1			25.4.-15.5.2015	2 D 2		
30.8.-19.9.2014	6 E 2						

Aikataulu on viitteellinen ja muutokset siihen ovat mahdollisia, jopa todennäköisiä!

Vuonna 2016 alustavan suunnitelman mukaan kunnostettaisiin huoneistoja seuraavasti:

Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto
15.1.-19.2.2016	5 C 1-4	30.7.-9.9.2016	9 B 1-4	12.11.-2.12.2016	9 H 1
30.1.-19.2.2016	5 E 1	20.8.-30.9.2016	9 C 1-4	12.11.-2.12.2016	9 H 2
30.1.-19.2.2016	5 E 2	10.9.-14.10.2016	9 D 1-4	19.11.-9.12.2016	9 I 1
hiihtoloma		syysloma		19.11.-9.12.2016	9 I 2
12.3.-22.4.2016	5 D 1-4	29.10.-18.11.2016	9 F 1	26.11.-16.12.2016	9 J 1
9.4.-29.4.2016	7 A 1	29.10.-18.11.2016	9 F 2	26.11.-16.12.2016	9 J 2
9.4.-29.4.2016	7 A 2	5.11.-25.11.2016	9 G 1	3.12.-23.12.2016	9 K 1
16.4.-6.5.2016	7 B 1	5.11.-25.11.2016	9 G 2	3.12.-23.12.2016	9 K 2
16.4.-6.5.2016	7 B 2				
23.4.-13.5.2016	7 C 1				
23.4.-13.5.2016	7 C 2				
30.4.-20.5.2016	7 D 1				
30.4.-20.5.2016	7 D 2				
7.5.-27.5.2016	7 E 1				
7.5.-27.5.2016	7 E 2				
14.5.-23.6.2016	9 A 1-4				
28.5.-23.6.2016	9 E 1				
28.5.-23.6.2016	9 E 2				
kesäloma					

Vuonna 2017 alustavan suunnitelman mukaan kunnostettaisiin huoneistoja seuraavasti:

Aikataulu	Huoneisto	Aikataulu	Huoneisto
14.1.-3.2.2017	9 L 1	22.4.-12.5.2017	11 D 1
14.1.-3.2.2017	9 L 2	22.4.-12.5.2017	11 D 2
21.1.-10.2.2017	10 A 2	29.4.-19.5.2017	11 E 1
21.1.-10.2.2017	10 B 1	29.4.-19.5.2017	11 E 2
21.1.-10.2.2017	10 B 2		
28.1.-17.2.2017	10 C 1		
28.1.-17.2.2017	10 C 2		
Valmis 2017			
hiihtoloma			
11.3.-31.3.2017	10 D 1		
11.3.-31.3.2017	10 D 2		
18.3.-7.4.2017	10 E 1		
18.3.-7.4.2017	10 E 2		
25.3.-13.4.2017	10 F 1		
25.3.-13.4.2017	10 F 2		
1.4.-21.4.2017	11 A 1		
1.4.-21.4.2017	11 A 2		
8.4.-28.4.2017	11 B 1		
8.4.-28.4.2017	11 B 2		
15.4.-5.5.2017	11 C 1		
15.4.-5.5.2017	11 C 2		

Huoneistoissa suoritettavista kunnostuksista

Huoneistoissa suoritettavat remontit/kunnostukset ovat aina huoneiston kunnan vaatimustasoisia. Työselityksissä mainitut laite- ja materiaalivalinnat ovat viitteellisiä ja muutokset vastaaviin mahdollisia. Ohessa lyhennelmä huoneistoihin tehtävistä remonteista.

Pesuhuone

- Purkutyöt** - seinälaatoitukset ja -levytykset, lattialaatoitukset, vesieriste ja vanha lattiataso puretaan, kaikki kalusteet, myös vesikalusteet, ja varusteet poistetaan, ovi, listat ja kynnys puretaan, kattopanelointi, höyrysulku ja rimoitus puretaan, lattiakaivon kunto tarkistetaan.
- Lattia** - ennen rakennustöitä mitataan kosteusarvot ja kirjataan ne asianmukaisesti, lattia primeroidaan ja tasoitetaan vedenkestävällä tasoitteella. Huomioitava riittävät kaadot, lattian vedeneristys suoritetaan Vetonit vedeneristysjärjestelmä VTT sertifikaatin nro 142/00 tai vastaavan mukaisesti. Lattian ja seinän liittymäkohtiin sekä läpivienteihin asennetaan kuitukangasnauha ohjeiden mukaan. Tuotteiden tulee olla keskenään yhteensopivia ja työn suorittajalla tulee olla voimassa oleva VTT vedeneristysertifiointi. Vedeneristyksestä tulee toimittaa rakennuttajalle vedeneristyspöytäkirja, laatan kiinnitys saneerauslaastilla, saumaus laatan sävyyn, silikonit laatan sävyyn.
- Seinät, katto**
- seinät levytetään kosteudenkestävällä levyllä, vedeneristys suoritetaan kuten lattiassa, saumaus ja silikonit laatan sävyyn
 - katto uusitaan uudella paneloinnilla, listoitetaan saman sävyisin listoin, kattoon upotetaan valaisimet.
- Ovi** - ovi karmeineen ja listoineen uusitaan, Fenestra EF 500, valkoinen, kynnys uusitaan, tammi, lakattu kosteudenkestäväksi
- Kalusteet** - suihkukulma esim. Sanka PSK, mattahopea runko, kirkas lasi. Mitoitus kohteessa, pesuallaskaappi, taso ym. uusitaan,

Varusteet - asennetaan pesuallasekoittaja suihkusekoittaja ja –setti, koukustot uusitaan. Esim Abloy Manda-
kylpyhuonesarjaa: hylly FH523, pyyhekoukkusarja FH512, 4 kpl ja pyyherengas FH530, kaikki Al/Cr.

Sauna

Purkutyöt - lattialaatoitukset, vesieriste ja vanha lattiatasoite puretaan, katto- ja seinäpaneloinnit, alumiinipaperi ja rimoitus puretaan, lauteet, kiuas ja valaisin puretaan

Lattia - ennen rakennustöitä mitataan kosteusarvot ja kirjataan ne asianmukaisesti, uusitaan tai korjataan tarvittaessa vanha, lattialämmityskaapelointi, lattia primeroidaan ja tasoitetaan vedenkestävällä tasoitteella. Huomioitava riittävät kaadot, lattian vedeneristys suoritetaan Vetonit vedeneristysjärjestelmä VTT sertifikaatin nro 142/00 tai vastaavan mukaisesti. Lattian ja seinän liittymäkohtiin asennetaan kuitukangasnauha ohjeiden mukaan. Tuotteiden tulee olla keskenään yhteensopivia ja työn suorittajalla tulee olla voimassa oleva VTT vedeneristysertifiointi. Vedeneristyksestä tulee toimittaa rakennuttajalle vedeneristyspöytäkirja, laatan kiinnitys saneerauslaastilla. Saumaus laatan sävyyn, silikonit laatan sävyyn

Seinät, katto

- lämmöneriste tarkistetaan ja uusitaan tai lisätään tarvittaessa, seinissä huomioitava riittävät tuet kiukaalle ja lauteille, alumiinipaperi uusitaan ja teipataan alu-teipillä tiiviiksi, rimoitetaan; huomioidaan tuuletusrako, paneloidaan seinät.
- lämmöneriste tarkistetaan ja uusitaan tai lisätään tarvittaessa, alumiinipaperi ja rimoitus uusitaan, kattoon asennetaan valokuidut, paneloidaan katto.

Lauteet - muotolauteet, esim. SunSauna, esim. lämpökäsitelty haapa, laudevalaisin esim. Sunsauna Eco-malli, 10 kuidulla, kaikki puuosat käsitellään laudesuojalla

Varusteet - uusitaan kiuas kivineen, lasiovi- lasiseinä uusitaan, listat uusitaan ja käsitellään saunasuojalla

Keittiö

Purkutyöt - kaapistojen rungot, ovet, sokkelit, valolistat ja tasot puretaan, välitilalaatoitus puretaan, sekoittaja ja allas puretaan, koneet puretaan, kaapistojen valaisimet puretaan, lattia puretaan ja vesivaraaja käytetään paikaltaan ja asennetaan takaisin.

Seinät, katto

- välitilat laatoitetaan erillisen keittiösuunnitelman mukaisesti, seinät maalataan,

Kalusteet - allaskaapin pohjalevy tiivistetään ja alusta vesi eristetään niin, ettei mahdollinen vuotovesi kulkeudu rakenteisiin, kaapistot uusitaan erillisen suunnitelman mukaisesti, ala- ja yläsokkelit uusitaan, kaapistojen metallivetimet, kromattu, tasot laminaatti,

Koneet - uudet koneet erillisen keittiösuunnitelman mukaisesti,

Varusteet - vesilukot uusitaan, keittiöhana pesukoneventtiilillä, Oras Vienda 1725, työpistevalaisimet pintarasioilla, koukusto esim. Trik pyyhekoukku FH 641,

Eteinen - kaapistot uusitaan, eteiseen peililiuko-ovet

Olohuone ja ruokailutila

- jalka- ja tasolistat ja parketti puretaan, seinät maalataan, kaikkiin ikkunoihin asennetaan sälekaihtimet, kiinnitetään rakennuttajan hankkimat taulut ja valaisimet

Makuuhuone

- jalka- ja tasolistat puretaan, parketti hiotaan ja lakataan, listat uusitaan, seinät maalataan, kaapisto uusitaan, rakennetaan sängynpäätty, kiinnitetään rakennuttajan hankkimat taulut ja valaisimet

Parvi

- jalka- ja tasolistat puretaan, parketti hiotaan ja lakataan, listat uusitaan, seinät maalataan, parvelle kulkemiseen helpottamiseksi asennetaan uudet portaat.

Mallihuoneiston 10 A 1 kuvat löytyy osoitteesta www.holidayclub/isännöinti

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2013

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön omistamissa rakennuksissa olevat huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi. Yhtiö omistaa 158 viikkoloma-asuntohuoneistoa pinta-alaltaan yhteensä 8.959 m² ja tilavuudeltaan 40.420 m³. Rakennukset sijaitsevat omalla tontilla Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä. Kiinteistötunnus on 765-401-2-311. Tontin pinta-ala on 20,86 hehtaaria.

Yhtiökokous

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2013 Katinkullassa. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 17. §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, Päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Silja Komulainen.

KHT Simo Salonen toimi yhtiökokouksen päätöksellä ylimääräisenä tilintarkastajana keskittyen Katinkultayhtiöiden välisiin sopimuksiin antaen niistä erillisen lausunnon.

Yhtiön johto

1.1 – 26.4.2013 yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäseninä Seppo Juurikko, Seppo Sirviö, Ben Grass, Jyrki Saulo, Martti Matsinen, Arto Hyvönen ja Pekka Paananen.

26.4.2013 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet Riku Rauhala puheenjohtajana ja jäseninä Seppo Juurikko, Seppo Sirviö, Ben Grass, Jyrki Saulo, Martti Matsinen, Sanna Leinonen, Ari Pitkänen ja Pekka Paananen.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa.

Toimitusjohtajana on toiminut Ilpo Antikainen.

Henkilökunta

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

<u>Palveluntarjoaja</u>	<u>Palvelu</u>	<u>Lisätiedot</u>
Holiday Club Resorts Oy	Vastaanotto-, nuorisotilapalvelut	
Holiday Club Resorts Oy / Isännöinti	Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja toimitusjohtaja- palvelut.	
Comforta Oy	Pesulapalvelut, viikkoon 19 asti, jonka jälkeen Lappipesu.	
Lappipesu Oy	Pesulapalvelut	
SOL-palvelut	Siiivouspalvelut	
Katinkullan Kiinteistöhoito	Kiinteistöhuolto	
Securitas Oy	Vartiointi	
T:mi Pekka Jansa	Polttopuutoimitukset	
E.ON	Sähköntoimitus	

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fennia-vakuutusyhtiössä.

Korjaukset ja huolto

Huoltoviikolla suoritettujen normaalien huoltotöiden lisäksi suoritettiin seuraavia huoltotöitä ja hankintoja.

- pihatien sisääntuloliittymän massat vaihdettiin ja asfaltoitiin.
- huoneistoihin vaihdettiin uusia kuivauskaappeja, yhteensä 63 kpl.
- 6 alueen tiilikattojen pesu ja maalaus.
- Keskuspuiston ja yleisten alueiden ilmeen kohentaminen sekä kaislikon poisto ranta-alueelta

Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomusvuoden aikana.

Toiminta ja talous

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Kansainvälinen vaihtojärjestelmä RCI on myöntänyt Katinkullalle 23 kertaa peräkkäin ai-noa Suomessa Gold Crown Resort- arvonn.

Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2013	2012	2011
Tuotot	2.619.922,84	2.584.672,79	2.579.281,38
Perushoitokulut	2.013.467,00	1.882.688,76	1.714.383,71
Käyttökulut	620.133,32	594.682,67	644.298,80
Käyttöaste	76,0 %	81,0 %	80,0 %

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja tilikauden lopussa.

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 1.031,46 €, sekä pitkävaikutteisesta menoista 5.000,59 €, yhteensä 6.032,05 €. Edellisen tilikauden poistojen yhteismäärä oli 109.366,05 €.

Kulutustiedot

	2013	2012	2011
Sähkö kWh			
- päiväenergia	1.703.548	1.827.940	1.526.847
- yöenergia	1.339.891	1.484.387	1.274.237
Vesikulutus	12.759	14.133	14.133

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 54 viikkoa, näistä on vuonna 2013 tullut vuokratuottoja yhteensä 10.514,79 euroa.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Katinkullassa käynnistettiin yhteinen ICT-projekti ja vuoden 2013 aikana kaikkiin huoneistoihin tehtiin langaton internetyhteys Katinkullan alueelle. Työn suoritti Kaisanet Oy ja kokonaiskustannus oli n. 600.000,00 euroa.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Katinkullassa jatketaan yhteistä ICT-projektia ja tavoitteena on saada vuoden 2014 aikana kaikkiin huoneistoihin vaihdettua uusi (Cromebook) nettilaitteisto.

Arvio toiminnan kehittämisestä

Yhtiölle on nimitetty remonttiryhmä jonka tehtävä on valmistella huoneistoremonttien aloittaminen vuonna 2014. Korjausten ja sisustamisen jälkeen kiinteistöyhtiön toiminta ja talous vakiintuu.

Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi

Tilikauden tappio - 17.101,86 €. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto / tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Katinkullan Kiinteistöt Oy
hallitus

BUDJETTIVERTAILU

	Budjetti	Toteuma	Ero
	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2013
TUOTOT			
Perusvastikkeet	1 997 000,00	1 996 204,87	795,13
Palveluvastikkeet	635 000,00	619 579,52	15 420,48
Muut kiinteistön tuotot	5 000,00	4 138,45	861,55
TUOTOT YHTEENSÄ	2 637 000,00	2 619 922,84	17 077,16
KULUT			
PERUSKULUT			
Palkat ja palkkiot+sivukulut	22 000,00	14 174,35	7 825,65
Vuokrat/toimitilat+varasto	15 000,00	43 075,75	-28 075,75
Vuokrat/nuorisotilat	22 000,00	22 084,80	-84,80
Vuokrat/ maa-alueet	0,00	686,60	-686,60
Kiinteistövero	30 000,00	28 912,41	1 087,59
Sähkö	420 000,00	415 302,06	4 697,94
Yleisalueiden sähkö	25 000,00	23 454,86	1 545,14
Lämmitys	3 000,00	0,00	3 000,00
Jätehuolto	35 000,00	48 808,50	-13 808,50
Ulkoalueiden kesähoito	139 000,00	153 790,29	-14 790,29
Ulkoalueiden talvihoito	45 000,00	44 451,63	548,37
Yhteisalueiden hoito	50 000,00	52 638,25	-2 638,25
Vuokratekstiilit ja matot	65 000,00	54 847,10	10 152,90
Vakuutukset	14 000,00	13 484,57	515,43
Rakennusten korjaus ja huolto	50 000,00	156 019,54	-106 019,54
Kaluston korjaus ja huolto	70 000,00	84 910,14	-14 910,14
Polkupyörien huolto	16 000,00	10 940,72	5 059,28
Grillien huolto	10 000,00	21 522,93	-11 522,93
Kiinteistöhuolto	116 000,00	121 866,46	-5 866,46
Vastaanottopalvelut	151 000,00	138 305,64	12 694,36
Aluevartiointi	10 000,00	6 583,65	3 416,35
Isännöinti ja kirjanpito/hallintopalvelut	139 000,00	159 406,32	-20 406,32
Tilintarkastus	6 000,00	5 705,48	294,52
Asiantuntijapalvelut	5 000,00	0,00	5 000,00
Pankki- ja postimaksut	25 000,00	23 428,26	1 571,74
Tv-palvelut ja luvat	11 000,00	-358,59	11 358,59
Internet	123 000,00	148 176,41	-25 176,41
Älykortti	10 000,00	0,00	10 000,00
Matka- ja maj.korvaukset/kokouskulut	15 000,00	32 682,14	-17 682,14
Suursiivous	100 000,00	80 497,30	19 502,70
Muut hoitokulut	75 000,00	108 069,43	-33 069,43
PERUSHOITOKULUT	1 817 000,00	2 013 467,00	-196 467,00
KÄYTTÖKULUT			
Vesi	50 000,00	42 128,41	7 871,59

Takkapuut ja nestekaasu	40 000,00	31 913,80	8 086,20
Pesulapalvelut	100 000,00	77 813,67	22 186,33
Siivouspalvelut	360 000,00	390 497,64	-30 497,64
Pesuaineet ja paperit	30 000,00	36 709,11	-6 709,11
Kuluvat käyttötarvikkeet+pienkalusto	60 000,00	41 070,69	18 929,31
KIINTEISTÖN KÄYTTÖKULUT	640 000,00	620 133,32	19 866,68
POISTOT	0,00	6 032,05	-6 032,05
Korkotuotot	0,00	4 223,42	-4 223,42
Korkokulut	0,00	1 615,75	-1 615,75
Aktivoitavat hankinnat taseeseen	350 000,00	28 593,00	321 407,00
TULOT YHTEENSÄ	2 637 000,00	2 624 146,26	12 853,74
KAIKKI KULUT YHTEENSÄ	2 457 000,00	2 641 248,12	-184 248,12
TULOS	180 000,00	-17 101,86	197 101,86

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.2013-31.12.2013

	2013	2012
Yhtiövastiketulot		
Perusvastikkeet	1 996 204,87	1 938 977,18
Palveluvastikkeet	<u>619 579,52</u>	<u>638 252,22</u>
	2 615 784,39	2 577 229,40
Kiinteistön muut tuotot		
Korkotuotot	4 223,42	3 584,76
Muut tuotot	<u>4 138,45</u>	<u>7 443,39</u>
	8 361,87	11 028,15
Tuotot yhteensä	2 624 146,26	2 588 257,55
Menot		
Perushoitokulut	2 013 467,00	1 882 688,76
Palveluvastikekulut	620 133,32	594 682,67
Korkokulut	1 615,75	1 519,71
Aktivoidut hankinnat	<u>28 593,00</u>	<u>172 034,52</u>
Hoitokulut yhteensä	2 663 809,07	2 650 925,66
Hoitojäämä tilikaudelta	-39 662,81	-62 668,11
Ed.tilikausien hoitojäämät	756 615,30	819 283,41
Siirtyvä hoitoylijäämä	716 952,49	756 615,30
Tarkistus kirjanpitoon		
Rahoitusomaisuus	881 918,27	982 534,64
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>-164 965,78</u>	<u>-225 919,34</u>
	716 952,49	756 615,30

TULOSLASKELMA	liite	1.1.2013-31.12.2013	1.1.2012-31.12.2012
Liikevaihto	1	2 615 784,39	2 577 229,40
Kiinteistön muut tuotot		4 138,45	7 443,39
Henkilöstökulut	2	-14 174,35	-12 661,74
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 032,05	-109 366,05
Kiinteistön muut kulut	4	-2 619 425,97	-2 464 709,69
Liikevoitto (tappio)		-19 709,53	-2 064,69
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	5	4 223,42	3 584,76
Korkokulut	5	-1 615,75	-1 519,71
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		2 607,67	2 065,05
Tappio ennen satunnaisia eriä		-17 101,86	0,36
Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-17 101,86	0,36
Tilikauden voitto/tappio		-17 101,86	0,36

Katinkullan kiinteistöt Oy

Y-tunnus 1031544-4

TASE	liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Liittymismaksut	6	7 732,87	7 732,87
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		7 732,87	7 732,87
Aineelliset hyödykkeet	7		
Maa-alueet		1 510 901,27	1 510 901,27
Rakennukset ja rakennelmat		18 584 351,27	18 585 382,73
Koneet ja kalusto		973 400,86	944 807,86
Muut aineelliset hyödykkeet		30 003,65	35 004,24
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		21 098 657,05	21 076 096,10
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		21 106 389,92	21 083 828,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	8		
Vastikesaamiset		358 630,85	401 206,78
Siirtosaamiset		39 887,89	146 102,68
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		398 518,74	547 309,46
Rahat ja pankkisaamiset			
Pankkisaamiset		483 399,53	435 225,18
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		483 399,53	435 225,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		881 918,27	982 534,64
VASTAAVAA YHTEENSÄ		21 988 308,19	22 066 363,61
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	9		
Osakepääoma		40 657,75	40 657,75
Muut rahastot		21 800 100,64	21 800 100,64
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		-314,12	-314,48
Tilikauden tappio		-17 101,86	0,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		21 823 342,41	21 840 444,27
VIERAS PÄÄOMA			
Lyhytaikainen vieras	10		
Ostovelat		158 747,18	210 262,54
Muut velat		4 484,15	12 290,30
Siirtovelat		1 734,45	3 366,50
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		164 965,78	225 919,34
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		21 988 308,19	22 066 363,61

Tilintarkastuskertomus

Katinkullan Kiinteistöt Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Katinkullan Kiinteistöt Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2013 - 31.12.2013. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätöksen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Sotkamossa 27. päivänä maaliskuuta 2014

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Silja Komulainen
KHT

KATINKULLAN KIINTEISTÖT OY
TALOUSARVIO 2015

TEUR	BUDJETTI 2013	TOTEUMA 2013	BUDJETTI 2014
TUOTOT			
Vastikkeet ja muut tuotot			
Perusvastikkeet	1 997	1 996	2 097
Palveluvastikkeet	635	620	638
Muut kiinteistön tuotot	5	4	7
Vuokratuotot viikolta 53 / 2015			
Tuotot yhteensä	2 637	2 620	2 742
KULUT			
Peruskulut			
Palkat	20	14	20
Sosiaalikulut	2	0	2
Varaston vuokra	15	43	16
Kiinteistövero	30	29	30
Sähkö	420	415	420
Yleisalueiden sähkö	25	23	21
Jätehuolto	35	49	35
Lämmitys	3	0	3
Ulkoalueiden kesähoito	139	154	150
Ulkoalueiden talvihoito	45	44	45
Yhteisalueiden hoito	50	52	50
Vuokratekstiilit ja matot	65	55	65
Vakuutukset	14	14	14
Rakennusten korjaus ja huolto	50	156	50
Kaluston korjaus ja huolto	70	85	70
Huoneistokorjauksien korkomenot		0	120
Polkupyörien säilytys ja huolto	16	11	16
Grillien huolto	10	21	10
Kiinteistöhuolto	116	121	118
Vastaanottopalvelut	151	139	148
Isännöinti ja kirjanpito/ hallintopalvelu	139	159	157
Aluevartointi	10	7	10
Tilintarkastus	6	6	6
Asiantuntijapalvelut	5	0	5
Pankki-,posti- ja rek.maksut	25	24	25
TV - palvelut ja -luvut	11	0	11
Internet	123	148	123
Älykortti	10	0	10
Nuorisotila	22	22	22
Matka- ja majoituskorvaukset	15	33	15
Suursiivous	100	81	100
Muut hoitokulut	75	109	100
Perushoitokulut yht	1 817	2 014	1 987
Käyttökulut			
Vesi	50	42	45
Takkapuut ja nestekaasu	40	32	40
Pesulapalvelut	100	78	100
Siivouspalvelut	360	390	360
Pesuaineet ja paperit	30	37	30
Kuluvat käyttötarvikkeet	60	41	60
Kiinteistön käyttökulut yht	640	620	635
TUOTOT YHTEENSÄ	2 637	2 620	2 742
KULUT YHTEENSÄ	2 457	2 634	2 622
Aktivoituidut hankinnat	350	29	200
Satunnaiset tuotot	3	4	3
Yli-/alijäämä edelliseltä vuodelta	756	756	756
TULOS	589	717	679

KATINKULLAN KIINTEISTÖT OY

VASTIKKEET 2009

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	210,61	69,96	280,57
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	236,28	84,43	320,71
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	259,03	107,76	366,79
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	292,93	132,69	425,62

VASTIKKEET 2010

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	210,61	69,96	280,57
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	236,28	84,43	320,71
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	259,03	107,76	366,79
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	292,93	132,69	425,62

VASTIKKEET 2011

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	210,61	69,96	280,57
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	236,28	84,43	320,71
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	259,03	107,76	366,79
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	292,93	132,69	425,62

VASTIKKEET 2012

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	210,61	69,96	280,57
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	236,28	84,43	320,71
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	259,03	107,76	366,79
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	292,93	132,69	425,62

VASTIKKEET 2013

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	217,41	69,96	287,37
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	242,41	84,43	326,84
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	267,39	107,76	375,15
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	302,38	132,69	435,07

VASTIKKEET 2014

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	228,28	69,96	298,24
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	254,53	84,43	338,96
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	280,76	107,76	388,52
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	317,50	132,69	450,19

VASTIKKEET 2015

Asuntokoko	Perusvastike/vko	Käyttövastike/vko	Kokonaisvastike/vko
4hh-rivitalo-43,5+18,0m2	228,28	69,96	298,24
4hh-paritalo-52,5+18,0m2	254,53	84,43	338,96
6hh-paritalo-67,0+26,0m2	280,76	107,76	388,52
8hh-paritalo-82,5+35,0m2	317,50	132,69	450,19