



Laajalanrinne 1  
Kuva: Mika Laulainen



# ***KEURUUN VUOKRA-ASUNNOT LIKELAITOS***

---

## ***Tilinpäätös 2018***

*Johtokunta 14.3.2019*

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>Sivu</b>
1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TOIMINNASSA JA TALOUDESSA	1
1.2. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ	2
1.3. SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTÄMINEN	2
1.4. TALOUDELLISTEN JA TOIMINNALLISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	3
1.5. JOHTOKUNNAN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	3
2. TILINPÄÄTÖSLASKELMAT	4
2.1. TULOSLASKELMA JA SEN TUNNUSLUVUT	4
2.2. TASE JA SEN TUNNUSLUVUT	5
2.3. RAHOITUSLASKELMA JA SEN TUNNUSLUVUT	6
3. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN	7
3.1. TULOSLASKELMAN TOTEUTUMINEN	7
3.2. INVESTOINTIOSAN TOTEUTUMINEN	7
3.3. RAHOITUSLASKELMAN TOTEUTUMINEN	8
4. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	8
4.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	8
4.2. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	9
4.3. TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	10
4.4. HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	10
5. TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS JA TILINTARKASTUSMERKINTÄ	11

## 1. TOIMINTAKERTOMUS

### 1.1. OLENNAISET TAPAHTUMAT LIIKELAITOKSEN TOIMINNASSA JA TALOUDESSA

#### Toiminnan kuvaus:

##### Yleistä

Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos on kunnallinen liikelaitos, joka omistaa, tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Keuruun kaupungissa sekä tuottaa muita erikseen yksilöitäviä asuntotoimen palveluita. Liikelaitos hoitaa tehtäviään liiketaloudellisia periaatteita noudattaen.

##### Hallinto

Liikelaitosta johtaa kaupunginhallituksen alainen johtokunta.

Johtokuntaan ovat kuuluneet:

Riikonen Tuomo	pj	varalla	Kanerva Katja
Viitanen Raimo	vpj	varalla	Laurila Leena
Lintula Juhon	jäsen	varalla	Nissinen Mika
Uusoksa Aila	jäsen	varalla	Träff Henry
Tienhaara Tanja	jäsen	varalla	Tuominen Timo
Mäkelä Tero	talousjohtaja		

Vuoden 2018 aikana johtokunta on pitänyt neljä kokousta.

##### Henkilöstö

Vakituinen henkilöstö vuonna 2018:

Aira Kumpulainen, toimistonhoitaja  
Marja Peltola, asuntosihtööri  
Mika Laulainen, asuntopäällikkö

##### Toiminta ja muutokset toimintaympäristössä

Investoinnit kasvoivat vuodesta 2017, ollen yhteissummaltaan 628.555,21€. Nettoinvestointien määrä oli 523.555,21 €. Investointien kasvu ja investointivaran ylitys johtuivat kiireellisesti toteutetusta vesikattoremontista loppuvuodesta 2018. Investoinnit jakautuivat huoneistokorjauksiin, ulkopuolisten rakenteiden ja kattojen korjauksiin, lämmitysjärjestelmien korjauksiin ja hulevesikorjauksiin.

Kiinteistöhuollon työt sekä remonttipalvelut on ostettu edellisvuosien tapaan Keuruun kaupungin tilapalvelulta sekä paikallisilta urakoitsijoilta. Siivouspalvelut on ostettu Keuruun kaupungin tukipalveluilta ja viheraluetyöt Keuruun kaupungin kunnallistekniikalta.

Keuruun kaupungin tytäryhtiöiden As Oy Puskurin sekä As Oy Korpiruohon isännöinti siirtyi liikelaitokselle vuoden 2018 alussa. Isännöitsijänä toimii asuntopäällikkö.

##### Vuokraustoiminta

Vuonna 2018 tehtiin uusia vuokrasopimuksia liikelaitoksen hallinnoimiin asuntoihin yhteensä 83 kpl, näistä 54 Ara-asuntoihin.

Asuntojen käyttöaste vuonna 2018 oli 86,2 %.

##### Vuokrat

Vuonna 2018 korotettiin vuokria siten, että Liikelaitoksen omien kohteiden vuokrien korotus oli kohteesta riippuen 1,7 % - 4 % ja VAL:n hallinnoimien kaupungin omistamien osakehuoneistojen vuokria korotettiin 1,5 %.

Liikelaitoksen kiinteistöissä edullisin vuokra vuonna 2018 oli Kaskikankaan 7,82 €/m<sup>2</sup> ja kallein Laajalanrannan 9,34 €/m<sup>2</sup>.

Liikelaitos hoiti vuonna 2018 vuokralaskutuksen myös kaupungin muissa kiinteistöissä sijaitsevien asuntojen osalta, lukuun ottamatta Kiinteistö Oy Kurhikakan asuntoja.

## Talous

Tilikauden aikana toteutuneet investoinnit olivat 628.551,21 €, mistä 42.780 € aiheutui liittymisestä Pohjois-Hämeen Puhelin Oy:n valokuituun.

Lainanlyhennykset tilikauden aikana olivat 426.790,22 €.

Uutta pitkäaikaista lainaa otettiin Keuruun kaupungilta 400 000 € ja lyhytaikaista lainaa 100.000 €

Tilinpäätöksen mukaan Vuokra-asunnot liikelaitoksen liikevaihto vuonna 2018 oli 2 123 228,73 €. Tilikauden tulokseksi muodostui -6 867,83 €. Talousarviota heikompi tulos selittyy ylimääräisillä alaskirjauksilla, jotka tehtiin myynnin yhteydessä Otonpeltoon sekä ennakoiden tulevaa A- ja B-talojen purkamista Ketvellahti I-II:een.

Taseen loppusumma oli tilikauden päättyessä 5 587.390,37 €.

## **1.2. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

Liikelaitoksen tuleva kehitys näyttää hyvin samankaltaiselta kuin vallitseva tilanne tällä hetkellä. Suurimpina haasteina ovat käyttöasteen laskeminen sekä vanheneva asutuskanta ja sitä myötä kiinteistöjen kasvava korjausvelka. Korjausvelan pienentäminen vaatii vähintään nykyisen suurista investointitasoa.

Käyttöasteen nostamiseksi ja sitä kautta kannattavuuden parantamiseksi joudutaan tulevinakin vuosina tekemään ratkaisuja. Asutuskannan määrällinen sopeuttaminen vallitsevaan kysyntään tuo haasteita myös jatkossa. Vuokrataloja joudutaan todennäköisesti purkamaan tai myymään myös tulevinakin vuosina. Toisaalta vanheneva väestö tarvitsee kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja keskustan palvelujen läheltä, joten asuntojen rakentaminen tai ostaminen keskustasta tulee eteen jossain vaiheessa.

## **1.3. SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTÄMINEN**

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta operatiivisena toimintana kuuluvat kaupunginhallitukselle, kaupunginjohtajalle ja muulle johdolle. Valtuusto on 17.11.2014 hyväksynyt asiakirjan Keuruun kaupungin ja kaupunkikonsernin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteet. Kaupunginhallitus on 17.12.2014 hyväksynyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeen. Tätä ohjetta päivitettiin toukokuussa 2018.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessin kehittäminen on edennyt odotettua hitaammin. Myös koko konsernin sisällyttäminen prosessiin on vielä alkutekijöissään. Tekeillä ovat toimialakohtaiset sisäisen valvonnan suunnittelu- ja raportointilomakkeet.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan organisoinnista säädetään 1.6.2017 voimaan tulleessa hallintosäännössä.

### **Poikkeamat**

Olenaisia poikkeamia ei todettu

### **Sisäinen tarkastus**

Erillistä sisäistä tarkastustoimintaa ei ole järjestetty.

### **Varojen käytön valvonta**

#### Laskujen hyväksymismenettely

Johtokunta vahvistaa vuosittain laskujen hyväksyjät.

Ostolaskut on vuonna 2018 käsitelty manuaalisesti. Vuonna 2019 siirrytään sähköiseen käsittelyyn. Laskun tiliöi ja sen oikeellisuuden tarkastaa vastaanottaja. Laskun hyväksyjä hyväksyy laskun, minkä jälkeen lasku menee maksatukseen.

#### Hankinnat

Hallintosäännön mukaan liikelaitoksen johtaja päättää hankinnoista, joiden arvo on enintään 200.000 €.

### **Raportointi**

Tulosaluekohtainen talousarvion toteutumisvertailu annetaan pääsääntöisesti kaupunginhallitukselle kuukausittain. Lisäksi laaditaan kolmannesvuosiraportit, joissa arvioidaan talousarvion ja talousarvioon kirjattujen toiminnallisten tavoitteiden toteutumista vuositasona. Viimeisessä kolmannesvuosiraportissa esitettävät tavoitteiden toteutumiset ilmoitetaan toimintakertomuksessa. Tytäryhteisöt raportoivat puolivuosittein.

**Päätösten laillisuuden valvonta**

Viranhaltijapäätökset saatetaan ko. toimielimen tiedoksi niin, että toimielimellä on mahdollisuus käyttää otto-oikeutta tarvittaessa. Toimintasäännön mukaan asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi voi päättää kaupunginhallitus, kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja kaupunginjohtaja. Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunta, lautakunnan puheenjohtaja ja ko. vastuualueen johtaja.

**Riskienhallinta**

Omaisuusriskejä hallitaan vakuuttamalla. Vakuutusten omavastuut on määritelty siten, että pienehköt vahingot jäävät kaupungin vastuulle, mutta vahingot, joilla on olennaista vaikutusta kaupungin talouteen, ovat vakuutusturvan piirissä. Tämä pitää vakuutusmaksut kohtuullisina.

Kaupungilla on vastuuvakuutus, joka kattaa toiselle osapuolelle aiheutuvat vahingot siinä tapauksessa, että kaupunki virheellisen menettelyn vuoksi on korvausvelvollinen.

**1.4. TALOUDELLISTEN JA TOIMINNALLISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN****Taloudellisten tavoitteiden toteutuminen**

	TA 2018 €	TP 2018 €	Poikkeama €	Toteut.-%
Liikevaihto	2 227 670	2 123 229	-104 441	95,3
Liikelylijäämä	53 500	22 222	-31 278	41,5
Toimintakate	473 150	487 556	14 406	103,0
Poistot	-419 650	-465 335	-45 685	110,9
Rahoituskulut netto	-33 300	-29 089	4 211	87,4
Ylijäämä	20 200	-6 868	-27 068	-34,0
Nettoinvestoinnit	450 000	523 551	73 551	116,3
<i>Toimintakate €/asukas</i>	<i>48</i>	<i>50</i>	<i>1</i>	<i>103,0</i>

**1.5. JOHTOKUNNAN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ**

Johtokunta esittää, että tilikauden ylijäämä, -6.867,83 € jätetään taseeseen yli- ja alijäämän tilille.

## 2. TILINPÄÄTÖSLASKELMAT

## 2.1. TULOSLASKELMA JA SEN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2018		1.1. - 31.12.2017	
<b>Liikevaihto</b>	<b>2 123 228,73</b>		<b>2 142 547,16</b>	
Tuet ja avustukset	773,78		836,76	
Materiaalit ja palvelut:				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-501 452,03		-521 157,79	
Palvelujen ostot	-592 248,14	-1 093 700,17	-590 143,03	-1 111 300,82
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	-109 599,47		-99 602,58	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-27 256,86		-28 014,18	
Muut henkilösivukulut	-3 592,16	-140 448,49	-4 537,80	-132 154,56
Poistot ja arvonalentumiset:				
Suunnitelman mukaiset poistot	-404 011,00		-372 720,00	
Arvonalentumiset	-61 323,72	-465 334,72	0,00	-372 720,00
Liiketoiminnan muut kulut		-402 297,61		-409 499,04
<b>Liikelylijäämä (-alijäämä)</b>	<b>22 221,52</b>		<b>117 709,50</b>	
Rahoitustuotot ja -kulut:				
Muut rahoitustuotot	9 472,07		7 012,43	
Kunnalle maksetut korkokulut	-34 356,72		-39 630,84	
Korvaus peruspääomasta	-4 204,70		-4 204,70	
Muut rahoituskulut	0,00	-29 089,35	-12,32	-36 835,43
<b>Tilikauden yli- tai alijäämä</b>	<b>-6 867,83</b>		<b>80 874,07</b>	

## Tuloslaskelman tunnusluvut:

Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,2 %	2,4 %
Kunnan sijoittaman pääoman tuotto, %	1,2 %	2,4 %
Voitto, %	-0,3 %	3,8 %

Sijoitetun pääoman tuotto kertoo liikelaitokseen sijoitetun pääoman tuoton eli mittaa suhteellista kannattavuutta. Tuotoksi katsotaan ylijäämä ilman korkokuluja ja korvausta peruspääomasta. Sijoitetulla pääomalla tarkoitetaan omaa pääomaa ja vierasta korollista pääomaa. Tunnusluku lasketaan jakamalla tuotto sijoitetulla pääomalla ja kertomalla 100:lla. Tunnusluvun tase-erät lasketaan tilikauden alun ja lopun keskiarvona.

Voitto-% kertoo ylijäämän prosentuaalisen osuuden liikelaitoksen liikevaihdosta.

## 2.2. TASE JA SEN TUNNUSLUVUT

VASTAAVAA	31.12.2018		31.12.2017	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset	<u>5 397 931,60</u>	5 397 931,60	<u>5 382 491,11</u>	5 382 491,11
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	<u>42 780,00</u>	42 780,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset:				
Myyntisaamiset	94 395,75		78 625,17	
Muut saamiset	3 013,32		471,60	
Siirtosaamiset	<u>1 403,01</u>	98 812,08	<u>634,34</u>	79 731,11
Rahat ja pankkisaamiset		<u>47 866,69</u>		<u>15 067,31</u>
		<b><u>5 587 390,37</u></b>		<b><u>5 477 289,53</u></b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Peruspääoma	84 093,96		84 093,96	
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	53 930,45		-26 943,62	
Tilikauden yli-/alijäämä	<u>-6 867,83</u>	131 156,58	<u>80 874,07</u>	138 024,41
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat kunnalta	<u>4 522 585,74</u>	4 522 585,74	<u>4 589 375,96</u>	4 589 375,96
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat kunnalta	549 290,22		409 290,22	
Saadut ennakot	76 158,35		71 006,89	
Ostovelat	103 258,69		99 965,01	
Muut lyhytaikaiset velat	182 274,29		149 555,89	
Siirtovelat	<u>22 666,50</u>	933 648,05	<u>20 071,15</u>	749 889,16
		<b><u>5 587 390,37</u></b>		<b><u>5 477 289,53</u></b>

**Taseen tunnusluvut:**

Omavaraisuusaste, %	2,4 %	2,6 %
Suhteellinen velkaantuneisuus, %	253,3 %	245,8 %
Velat ja vastuut käyttötuloista, %	253,3 %	245,8 %
Kertynyt ylijäämä, 1.000 €	47	54
Kertynyt ylijäämä, €/asukas	5	5
Lainakanta, 1.000 €	5 072	4 999
Lainakanta, €/asukas	519	504

Omavaraisuusaste kuvaa oman pääoman %-osuutta taseen loppusummasta ilman saatuja ennakoita. Suhteellinen velkaantuneisuus kertoo, kuinka suuri %-osuus vuoden käyttötuloista (liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot) tarvitaan kaiken vieraan pääoman takaisinmaksuun. Vieraaseen pääomaan kuuluvat myös liittymismaksut, jotka sisältyvät kohtaan muut pitkäaikaiset velat. Velat ja vastuut käyttötuloista on muuten sama kuin suhteellinen velkaantuneisuus, mutta siinä huomioidaan vieraan pääoman lisäksi myös vuokravastuut. Kertynyt ylijäämä osoittaa, paljonko liikelaitoksella on kertynyttä ylijäämää tulevien vuosien liikkumavarana.

## 2.3. RAHOITUSLASKELMA JA SEN TUNNUSLUVUT

		1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<b>Toiminnan rahavirta:</b>			
Liikelyijäämä	+/-	22 221,52	117 709,50
Poistot ja arvonalentumiset	+	465 334,72	372 720,00
Rahoitustuotot ja -kulut	+/-	-29 089,35	-36 835,43
<b>Investointien rahavirta:</b>			
Investointimenot	-	-628 555,21	-445 171,21
Pysyvien vastaavien luovutustulot	+	105 000,00	0,00
<b>Toiminnan ja investointien rahavirta</b>	<b>=</b>	<b>-65 088,32</b>	<b>8 422,86</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>			
Lainakannan muutokset			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys kunnalta	+	400 000,00	450 000,00
Pitkäaikaisten lainojen vähennys kunnalle	-	-426 790,22	-391 290,22
Lyhytaikaisten lainojen muutos kunnalta		100 000,00	-200 000,00
Muut maksuvalmiuden muutokset			
Saamisten muutos kunnalta	+/-	-2 541,72	-326,96
Saamisten muutos muilta	+/-	-16 539,25	90 564,68
Korottomien velkojen muutos kunnalta	+/-	44 688,16	56 439,88
Korottomien velkojen muutos muilta	+/-	-929,27	-26 650,17
<b>Rahoitustoiminnan nettokassavirta</b>	<b>=</b>	<b>97 887,70</b>	<b>-21 262,79</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>=</b>	<b>32 799,38</b>	<b>-12 839,93</b>
<b>Rahavarojen muutos:</b>			
Kassavarat 31.12.		47 866,69	15 067,31
Kassavarat 1.1.		15 067,31	27 907,24
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>32 799,38</b>	<b>-12 839,93</b>
<b>Rahoituslaskelman tunnusluvut:</b>			
Toiminnan ja investointien rahavirran kertymä 5 v. ajalta, 1.000 €		360	731
Investointien tulorahoitus, %		72,9 %	101,9 %
Lainanhoitokate		13,3	11,4
Kassan riittävyys pv		6	2
Quick ratio		0,2	0,1
Current ratio		0,2	0,1

Toiminnan ja investointien rahavirran kertymä 5 vuoden aikana kuvaa, paljonko tilinpäätösvouden ja sitä edeltäneiden neljän vuoden aikana rahavirrasta on jäänyt lainojen lyhennyksiin ja kassan vahvistamiseen. Omarahoitusvaatimus täyttyy, jos kertymä viimeksi päättyneenä tilinpäätösvoonna on positiivinen.

Investointien tulorahoitus-% kertoo, kuinka paljon investointien omahankintamenosta on katettu varsinaisella tulorahoituksella (ylijäämä ilman poistoja).

Lainanhoitokate kertoo tulorahoituksen riittävyyden vieraan pääoman korkojen ja lyhennysten maksuun. Tulorahoitus riittää tähän, jos tunnusluku on 1 tai suurempi.

Kassan riittävyys (pv) kuvaa maksuvalmiutta eli kassan riittävyyttä päivissä. Tunnusluku saadaan jakamalla vuoden lopun rahavarat vuoden kassastamaksuilla ja kertomalla tulos 365:llä.

Quick ratio eli maksuvalmiussuhde kertoo, miten hyvin lyhytaikaisesti sidotuilla varoilla pystytään kattamaan lyhytaikaiset velat. Lyhytaikaisilla sidotuilla varoilla tarkoitetaan rahavaroja ja lyhytaikaisia saamisia. Lyhytaikaisilla veloilla tarkoitetaan lyhytaikaista vierasta pääomaa ilman saatuja ennakoita. Tunnusluvun luokitteluasteikko: hyvä = yli 1, tyydyttävä = 0,5-1, heikko = alle 0,5.

Current ratio eli käyttöpääomasuhde kertoo nopeakiertoisen omaisuuden ja nopeakiertoisten velkojen suhteen. Nopeakiertoinen omaisuus = vaihto-omaisuus + lyhytaikaiset saamiset + rahat ja pankkisaamiset. Nopeakiertoiset velat koostuvat lyhytaikaisesta vieraasta pääomasta ilman saatuja ennakoita. Tunnusluvun luokitteluasteikko: hyvä = yli 2, tyydyttävä = 1-2, heikko = alle 1



**3. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN****3.1. TULOSLASKELMAN TOTEUTUMINEN**

	Talousarvio 2018	Tilinpäätös 2018	Poikkeama	Tot-%
<b>Liikevaihto</b>	<b>2 227 670</b>	<b>2 123 229</b>	<b>-104 441</b>	<b>95,3</b>
Tuet ja avustukset	0	774	774	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-542 000	-501 452	40 548	92,5
Palvelujen ostot	-713 970	-592 248	121 722	83,0
Henkilöstökulut	-142 000	-140 448	1 552	98,9
Poistot ja arvonalentumiset	-419 650	-465 335	-45 685	110,9
Liiketoiminnan muut kulut	-356 550	-402 298	-45 748	112,8
<b>Liikeylijäämä/alijäämä</b>	<b>53 500</b>	<b>22 222</b>	<b>-31 278</b>	<b>41,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut:				
Muut rahoitustuotot	7 000	9 472	2 472	135,3
Kunnalle maksetut korkokulut	-36 100	-34 357	1 743	95,2
Korvaus peruspääomasta	-4 200	-4 205	-5	100,1
<b>Tilikauden yli- tai alijäämä</b>	<b>20 200</b>	<b>-6 868</b>	<b>-27 068</b>	<b>-34,0</b>

**3.2. INVESTOINTIOSAN TOTEUTUMINEN**

	Talousarvio 2018			Tilinpäätös 2018			Poikkeama		
	Menot	Tulot	Netto	Menot	Tulot	Netto	Menot	Tulot	Netto
<b>INVESTOINNIT YHTEENSÄ</b>	<b>450 000</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>	<b>628 555</b>	<b>105 000</b>	<b>523 555</b>	<b>178 555</b>	<b>105 000</b>	<b>73 555</b>
<b>Talonrakennus</b>	<b>450 000</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>	<b>585 775</b>	<b>105 000</b>	<b>480 775</b>	<b>135 775</b>	<b>105 000</b>	<b>30 775</b>
Otonpelto				0	105 000	-105 000			
Mäyrälänrinne				95 154	0	95 154			
Kaskikangas				56 201	0	56 201			
Haaratie 2				7 582	0	7 582			
Haaratie 3				23 144	0	23 144			
Taularinne				72 365	0	72 365			
Varsitie				200 320	0	200 320			
Laajalanrinne 1				12 524	0	12 524			
Laajalanrinne 2				68 563	0	68 563			
Pohkapolku 1				8 069	0	8 069			
Pohkapolku 3				21 891	0	21 891			
Laajalanranta				19 961	0	19 961			
<b>Osakkeiden hankinta</b>				<b>42 780</b>	<b>0</b>	<b>42 780</b>	<b>42 780</b>	<b>0</b>	<b>42 780</b>
Valokuituun liittyvät PHP:n osakkeet				42 780	0	42 780			

### 3.3. RAHOITUSLASKELMAN TOTEUTUMINEN

		Talousarvio 2018	Tilinpäätös 2018	Poikkeama	Tot-%
<b>Toiminnan rahavirta:</b>					
Liikelylijäämä	+/-	53 500	22 222	-31 278	41,5
Poistot ja arvonalentumiset	+	419 650	465 335	45 685	110,9
Rahoitustuotot ja -kulut	+/-	-33 300	-29 089	4 211	87,4
<b>Investointien rahavirta:</b>					
Investointimenot	-	-450 000	-628 555	-178 555	139,7
Pysyvien vastaavien luovutustulot	+	0	105 000	105 000	
<b>Toiminnan ja investointien rahavirta</b>	<b>=</b>	<b>-10 150</b>	<b>-65 088</b>	<b>-54 938</b>	<b>641,3</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>					
Lainakannan muutokset					
Pitkäaikaisten lainojen lisäys kunnalta	+	450 000	400 000	-50 000	88,9
Pitkäaikaisten lainojen vähennys kunnalle	-	-355 600	-426 790	-71 190	120,0
Lyhytaikaisten lainojen muutos kunnalta		0	100 000	100 000	
Muut maksuvalmiuden muutokset	+/-	0	24 678	24 678	
<b>Rahoitustoiminnan nettokassavirta</b>		<b>94 400</b>	<b>97 888</b>	<b>3 488</b>	<b>103,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>84 250</b>	<b>32 799</b>	<b>-51 451</b>	<b>38,9</b>

## 4. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 4.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintameno mukaisena vähennettynä rahoitusosuuksilla ja suunnitelman mukaisilla poistoilla.

#### Vaihto-omaisuuden arvostaminen

Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintameno suuruisena

#### Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Saamiset on merkitty taseeseen nimellisarvoon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon

## 4.2. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

4.2.1. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista kunnan tilinpäätöksessä			
Poistoajat vuosina, poistomenetelmänä tasapoisto			
Sovelletaan vuonna 2013 ja sen jälkeen hankittuihin investointeihin			
<b>Aineettomat hyödykkeet:</b>			
Kehittämismenot	2	- 5	vuotta*
Aineettomat oikeudet	5	- 20	vuotta*
Muut pitkävaikutteiset menot			
Atk-ohjelmistot	2	- 5	vuotta*
Muut	2	- 5	vuotta*
<b>Aineelliset hyödykkeet:</b>			
Maa- ja vesialueet			ei poistoaikaa
Rakennukset ja rakennelmat:			
Hallinto- ja laitosrakennukset	20	- 50	vuotta
Talousrakennukset	10	- 20	vuotta
Asuinrakennukset	30	- 50	vuotta
Kiinteät rakenteet ja laitteet			
Muut maa- ja vesirakenteet	15	- 30	vuotta
Kaukolämpöverkko	20	- 30	vuotta
Sähköjohdot, muuntoasemat, ulkovalaistuslaitteet	15	- 20	vuotta
Puhelinverkko, keskusasema ja alakeskukset	10	- 12	vuotta
Muut putki- ja kaapeliverkot	15	- 20	vuotta
Sähkö-, vesi- yms. laitojen laitoskoneet ja laitteet	10	- 20	vuotta
Kiinteät nosto- ja siirtolaitteet	15	- 20	vuotta
Koneet ja kalusto			
Muut kuljetusvälineet	4	- 7	vuotta
Muut liikkuvat työkoneet	5	- 10	vuotta
Muut raskaat koneet	10	- 15	vuotta
Muut kevyet koneet	5	- 10	vuotta
Atk-laitteet	3	- 5	vuotta
Muut laitteet ja kalusteet	3	- 5	vuotta
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat			ei poistoaikaa
<b>Pysyvien vastaavien sijoitukset</b>			
Osakkeet ja osuudet			ei poistoaikaa

\*) erityisestä syystä voi olla enintään 20 vuotta

Valtuusto hyväksyy hyödykeryhmäkohtaiset poistoajojen ala- ja ylärajat ja muut mahdolliset perusteet  
Valtuuston hyväksymien perusteiden pohjalta johtokunta hyväksyy hyödykekohtaiset  
poistosuunnitelmat. Johtokunta on delegoinut tämän päätösvallan asuntopäällikölle..

4.2.2. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen ja poistonalaisten investointien vastaavuudesta kunnan tilinpäätöksessä	Tilinpäätös		Taloussuunnitelma		
	2017	2018	2019	2020	2021
Poistonalaisten investointien	445 171	585 775	400 000	400 000	400 000
Rahoitusosuudet	0	0	0	0	0
Investointien omahankintameno	445 171	585 775	400 000	400 000	400 000
Suunnitelmanmukaiset poistot	372 720	-404 011	420 000	430 000	430 000
Viiden vuoden keskiarvo:					
Suunnitelman mukaiset poistot		249 742			
Poistonalaisten investointien omahank.meno		446 189			
Ero (€)		196 447			
Ero (%)		44,03 %			

## 4.3. TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

4.3.1 Pysyvät vastaavat	Menojäännös 31.12.2017	Lisäykset	Rahoitus- osuudet	Vähennykset	Siirrot	Poistot	Arvon- alent.	Menojäännös 31.12.2018
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>5 382 491</b>	<b>585 775</b>	<b>0</b>	<b>105 000</b>	<b>0</b>	<b>404 011</b>	<b>61 324</b>	<b>5 397 932</b>
Rakennukset	5 382 491	585 775	0	105 000	0	404 011	61 324	5 397 932
<b>Osakkeet ja osuudet</b>	<b>0</b>	<b>42 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 780</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>5 382 491</b>	<b>628 555</b>	<b>0</b>	<b>105 000</b>	<b>0</b>	<b>404 011</b>	<b>61 324</b>	<b>5 440 712</b>

4.3.2. Saamisten erittely	2018		2017	
	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset	Pitkäaikaiset	Lyhytaikaiset
Saamiset				
Myyntisaamiset	0	94 396	0	78 625
Lainasaamiset	0	0	0	0
Muut saamiset	0	3 013	0	472
Siirtosaamiset	0	1 403	0	634
Yhteensä	0	98 812	0	79 731
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>98 812</b>	<b>0</b>	<b>79 731</b>

4.3.3. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2018	2017
Lyhytaikaiset siirtovelat		
Lomapalkkavelka	22 521	20 071

4.3.4. Oman pääoman erittely	2018	2017
Peruspääoma 1.1.	84 094	84 094
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Peruspääoma 31.12.	84 094	84 094
Ylijäämä 1.1.	53 930	-26 944
Lisäykset tilikaudella *)	0	80 874
Vähennykset tilikaudella	-6 868	0
Ylijäämä 31.12.	47 063	53 930
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>131 157</b>	<b>138 024</b>

## 4.4. HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

4.4.1. Henkilöstökulut	2018	2017
Henkilöstökulut tuloslaskelman mukaan	140 448	132 155
Henkilöstökuluja aktivoitu aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	0	0
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>140 448</b>	<b>132 155</b>

4.4.2 Vakinaisen henkilöstön lukumäärä 31.12.	2018	2017
	3	3

---

## 5. TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Keuruulla 14.3.2019

KEURUUN VUOKRA-ASUNNOT LIKELAITOKSEN JOHTOKUNTA

_____	_____
_____	_____
_____	_____

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Olemme tarkastaneet tilinpäätöksen

Keuruulla \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2019

BDO Audiator Oy  
tilintarkastusyhteisö

---

Nina Nieminen  
tilintarkastaja HT, JHT