

Kokouskutsu: voit osallistua paikanpäällä tai etäyhteydellä

Asunto Oy Pokelan varsinainen yhtiökokous järjestetään
16.6.2022 klo. 14:00

Mikäli haluatte osallistua etäyhteydellä ja ette ole saaneet tätä kutsua ja kutsulinkkiä sähköpostiinne, pyytäkää linkkiä isännöitsijältä jarkko.mehtala@op.fi

Kokous järjestetään OP Nivalan kokoushuoneessa, osoitteessa Kalliontie 20, 85500 Nivala. **Käynti Kiinteistöyhtiön sisäpihalta, ovi b rapun katoksessa ja ovesa lukee kokoushuone**. Paikan päälle tulevien on suositeltavaa käyttää maskia. Ethän saavu kokoukseen sairaana.

Kokouksessa käsiteltävät asiat:

- asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat.
- Periaatepäätös ilmalämpöpumppujen asentamisesta

Kokouksessa päätetään ja käsitellään ainoastaan esityslistalla olevat asiat. Päätöksistä tiedotetaan kokouksen jälkeen erillisellä tiedotteella.

Etäkokoustaminen:

Kokoukseen voi osallistua joko tietokoneella, älypuhelimella tai tabletilla. Tietokoneella et tarvitse erillistä sovellusta. Valitse tällöin kokoukseen liittyessä ”liity verkossa”. Puhelimella tai tabletilla osallistumiseen tulee ladata ilmainen Teams sovellus. Etäosallistuminen voi rajoittaa puheoikeutta teknisten ongelmien ilmetessä.

Voit osallistua kokoukseen puhelimitse (pelkkä ääni), soittamalla numeroon +358 9 8562 6416. Kokouksen neuvottelutunnus on **712 825 254#**. Puhelimella osallistuminen maksaa paikallisverkko-maksun.

- Varmista, että sähköpostissasi on kutsulinkki. Jos linkkiä ei ole, ota yhteyttä isännöitsijääsi.
- Käy kokeilemassa jo etukäteen, että pääset linkillä kokoustilaan
- Kirjoita nimikenttään oikea nimesi, jotta tunnistaminen helpottuu
- Kun painat ”Join” tai ”Liity” kokoukseen, odota hetki. Isännöitsijä hyväksyy sinut ”sisälle”.
- Kokeile ennen kokousta, että koneessa on kaiuttimet ja mikrofoni (läppäreissä yleensä on). Voit myös käyttää kuulokkeita.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut kokousasiakirjat ovat nähtävillä ajanvarauksella OP Kodin toimistossa osoitteessa Kalliontie 20, 85500 Nivala, tästä päivästä lukien arkisin klo 9.30 -16.00 välisenä aikana. Kaikki nämä asiakirjat ovat myös tämän kutsun liitteenä.

Tervetuloa, Hallitus

VALTAKIRJA: Voit toimittaa valtakirjan myös sähköpostilla jarkko.mehtala@op.fi

Valtuutan _____ edustamaan minua,
nimi

sekä käyttämään puhe- ja äänivaltaani Asunto Oy Pokelan
varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.6.2022

Huoneisto _____ Nivalassa _____.2022

allekirjoitus ja nimenselvennys

Valtakirjaa tarvitaan seuraavissa tapauksissa:

- Aviopuolisolta (talon ulkopuolella asuvat yhteisomistajat, joista vain toinen osallistuu kokoukseen)
- Perikunnan tms. osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

ESITYSLISTA

- 1 § Kokouksen avaus
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjantarkastajien valinta
- 4 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus

ESITETTÄVÄT ASIAT

- 5 § Tilinpäätöksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle vuoden 2021 toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen.
- 6 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle edellisen tilikauden tilintarkastuskertomuksen.
- 7 § Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
Isännöitsijä esittelee kokoukselle kunnossapitotarveselvityksen sekä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt

PÄÄTÖSASIAT

- 8 § Tilinpäätöksen vahvistaminen sekä tuloksen käsittely
- 9 § Vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- 10 § Talousarvion vahvistaminen, vastikkeiden suuruus ja rahastointi
Vahvistetaan talousarvio kuluvalle tilikaudelle.

Vastikkeet 1.7. alkaen:
Asuinhuoneistot 3,00 €/m²/kk
Liikehuoneistot 4,50 €/m²/kk
Uimahalli 3,00 €/m²/kk
Varastohuoneistot 1,50 €/m²/kk

Vesimaksut 1.1 alkaen:
Kylmä vesi 4,60 €/m³
Lämmin vesi 12,00 €/m³

Muut käyttökorvaukset 1.7. alkaen:
Autopaikka 10,00 €/kk
Saunamaksu 15 €/Kk

Rahoitusvastike, putkiremontti 1.7. alkaen 1,45 €/os/kk.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 vastiketta vuodessa talouden tasapainottamiseen.
- Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten verran

11 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

12 § Tilintarkastajan valinta

13 § Hallituksen valinta

Valitaan hallituksen jäsenet 3+2 kpl.

14 § Periaatepäätös ilmalämpöpumpusta

Ilmalämpöpumppujen asentamisesta huoneistoihin tulee vuosittain entistä enemmän kyselyjä. Pumppujen asentaminen on hyvä käsitellä yhtiökokouksessa jo etukäteen, jotta osakkailla on selvät ohjeet, miten pumpun saa asentaa ja mitä asioita pitää ottaa huomioon ennen asennusluvan kysymistä. Jatkossa pumpun asentamiseen riittää hallituksen lupa, jos asennukselle on annettu periaatepäätös yhtiökokouksessa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle ilmalämpöpumppujen asentamisen sallimista seuraavin ehdoin:

- Ennen asentamista on tehtävä muutostyöilmoitus isännöitsijälle hyvissä ajoin ennen asennusta. Isännöitsijä käsittelee asian hallituksen kanssa. Asennusta ei saa tehdä ennen luvan myöntämistä.
- Pumppu tulee asentaa jalustan päälle
- Asennuksen saa tehdä vain ammattilainen, jolla on asennusluvat kunnossa.
- Asennuksella tulee olla hallituksen hyväksymä ulkopuolinen valvoja. Valvojan kustannuksista vastaa osakas.
- Pumppu ei saa aiheuttaa muihin asuntoihin kuuluvaa ääntä tai tärinää. Pumppu on huollettava tai poistettava käytöstä, mikäli se aiheuttaa haittaa muille huoneistoille.
- Kondenssivedet on johdettava pois asianmukaisesti, valvojan ohjeita noudattaen.
- Kaikista pumpun aiheuttamista kustannuksista tai mahdollisista vaurioista vastaa osakas.

15 § Kokouksen päättäminen

Asunto-Oy Pokela

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2021 - 31.12.2021

Asunto-Oy Pokela - 0226753-4

Tilinpäätös tilikaudella 01.01.2021 - 31.12.2021

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Allekirjoitukset	14
Tositelajit ja liitetietotositteet	15

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2027 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut OP Koti Pohjanmaa, 0516391-7.

TOIMINTAKERTOMUS, As Oy Pokela

Yhtiön tilikausi 01.01.-31.12.

Yhtiön perustiedot

Osoite:	Kalliontie 22, 85500 Nivala
Merkitty kaupparekisteriin:	3.1.1969
Kiinteistötunnus:	535-404-19-230
Tontti:	Oma tontti, 3437 m ²
Rakennukset:	
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	kerrostalo
Rakennusmateriaali:	betoni
Kattotyyppi/kate:	tasa/huopa
Pinta-ala:	1999 m ²
Tilavuus:	8505 m ³
Valmistumisvuosi:	1969
Huoneistot:	28 asuntoa 4 liikehuoneistoa 1 varastohuoneisto 1 uimahalli
Lämmitys:	kaukolämpö
Pelastussuunnitelma:	www.pelsu.fi/pokela
Energiatodistus:	voimassa 3.7.2024

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.5.2021. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Lisäksi päätettävänä oli valokuituun liittyminen, yhtiökokous päätti olla liittymättä valokuituun.

Hallitus

1.1.-27.5.	27.5.-31.12
Jari Jyrkkä, pj	Jari Jyrkkä, pj
Antero Erkkilä	Antero Erkkilä
Tauno Hirvi	Tauno Hirvi

Varalla

Maija-Leena Korkiakoski ja Mailis Sandholm

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 3 kertaa.

Isännöitsijä:	OP Koti Pohjanmaa Oy LKV / päävastuullisena Jarkko Mehtälä
Tilintarkastaja:	Ernst & Young
Kiinteistön huolto ja siivous:	R. Pikkarainen Ky
Vakuutukset:	Yhtiöllä on AR vakuutus Pohjolassa

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.1. – 30.6.	1.7.– 31.12.
Hoitovastike, asunnot € /m ² /kk	3,00	3,00
Hoitovastike, liiketilat € /m ² /kk	4,50	4,50
Hoitovastike, kellari € /m ² /kk	1,50	1,50
Hoitovastike, uimahalli € /m ² /kk	3,00	3,00
Vesimaksu, € /m ³ /kk kylmä	4,60	4,60
Vesimaksu, € /m ³ /kk lämmin	12,00	12,00
Pääomavastike Putkistosaneeraus, € /jyv.m ² /kk	1,6795	1,45
Autopaikkamaksu € /kk	10,00	10,00
Saunamaksu €/kk	15,00	15,00

Pääomavastikkeita maksettiin putkistosaneeraukseen otetun lainan korkoihin ja kuluihin. Tilikauden aikana ei ole kerätty ylimääräisiä vastikkeita.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli ylijäämäinen 28 420,76 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 2 235,66 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 5 796,43 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 8 032,09 euroa.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	86 890,00	84 229,79

Talousarvio toteutui hyvin suunnitellun mukaisesti. Eroavaisuutena aiempiin tilikausiin muutettiin kirjaustapaa niin, ettei muut kulut tilille kirjata mitään vaan sinne budjetoidut ja aiemmin kirjatut kulut kirjattiin muihin hallintokuluihin. Tästä johtuen muut kulu budjetti on alittunut ja hallintokulut budjetti on ylittynyt.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 8 110,04 euroa, joista suurimmat kohteet olivat

Kuntoarvion ja pitkäntähtäimen suunnitelma	3 790,00
Lvi - järjestelmien korjaukset	2 680,57

Tilikaudella ei tapahtunut vakuutuksesta korvattavia vahinkoja. Tilikaudella tehdyt korjaukset olivat tavanomaista vuosihoiltoa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana ei ollut olennaisia tapahtumia. Tilikauden jälkeen ei olennaisia tapahtumia.

Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Putkistosaneeraus	201 773,11	179 696,03

Yhtiöllä on tilinpäätösvaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta 179 696,03 euroa.

Tilikauden alussa yhtiöllä oli putkisaneeraus lainaa 201 773,11 euroa. Tilikauden aikana lainaa lyhennettiin 22 077,08 euroa ja sitä oli tilikauden lopussa jäljellä 179 696,03 euroa. Lainasta vastaa yhteensä 1350,50 jyvitettyä m². Tilikauden alkaessa lainalaskelmalla oli alijäämää 499,24 euroa ja tilikauden aikana alijäämää kertyi 4 108,02 euroa, joten seuraavalle tilikaudelle siirtyy ylijäämää 3 608,78 euroa. Tilikauden aikana maksettuja lainaosuussuorituksia tai rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

6 kpl panttikirjat nrot: 704/14.8.1997/2619, 704/14.8.1997/2614, 704/14.8.1997/2617, 704/14.8.1997/2618, 704/17.1.2000/234, MML/227119/72/2016 yht 639.046,99€. Kiinnitykset ovat yhtiön Op:n lainan vakuutena.

Energian ja veden kulutus

	2021	2020	2019	2018	2017
Lämpö, MWh	362	321	350	360	402
Sähkö, kWh	11 365	10 880	11341	12416	13240
Vesi, m ³	1017	1106	904	1050	1206

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu entiseen tapaan. Kunnossapitotarveselvityksessä arvioitu kiinteistön ylläpidon kuluja seuraavan viiden vuoden aikana.

Vastuullisuus

Taloyhtiön hallintoa hoidetaan vastuullisesti. Hallitus on päätösten valmistelussa ottanut huomioon taloyhtiön toiminnan vaikutukset asukkaisiin, sidosryhmiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Taloyhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta ja hyvää hallintotapaa. Hallituksen yhtiökokoukselle esittämät päätökset on laadittu nämä huomioon ottaen.

Osakesiirrot

Tilikaudella osakkeet 63817-66156, 51307-53646, 19087-21426 ja 6095-8225 vaihtoivat omistajaa.

Hallintaan otetut huoneistot

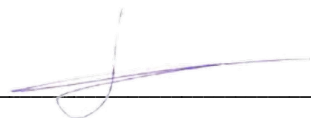
Ei hallintaan otettuja huoneistoja

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 28 420,76 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Haapajärvellä 26. päivänä huhtikuuta 2022



OP Koti Pohjanmaa Oy / Jarkko Mehtälä

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	76 590,00
Vuokrat	2 038,03
Käyttökorvaukset	7 761,00
Muut rahoitustuotot	76,42

Kiinteistön tuotot yhteensä 86 465,45

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-84 229,79
------------	------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -84 229,79

Tilikauden hoitojäämä 2 235,66

Edellisten tilikausien hoitojäämä 5 796,43

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 8 032,09

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	25 358,28
Lainaosuussuoritukset	3 677,08
Korkokulut	-2 845,66
Lainanlyhennykset	-22 077,08
Muut rahoituskulut	-4,60

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 4 108,02

Edellisten vuosien yli-/alijäämä -499,24

Siirtyvä yli-/alijäämä 3 608,78

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	8 032,09
Pääomavastikelaina 1	3 608,78

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 11 640,87

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	25 792,22
Lyhytaikainen vieras pääoma	-32 551,35
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	18 400,00

Rahoitusvalmius 11 640,87

Talousarviovertailu

01.01.2021 - 31.12.2021 Budjetti 2021 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	76 590,00	76 590,00	
-----------------	-----------	-----------	--

Vastikkeet yhteensä

	76 590,00	76 590,00	
--	------------------	------------------	--

Vuokrat	2 038,03	1 680,00	(21,31 %)
---------	----------	----------	-----------

Käyttökorvaukset	7 761,00	8 620,00	(-9,97 %)
------------------	----------	----------	-----------

HOITOTULOT YHTEENSÄ

	86 389,03	86 890,00	(-0,58 %)
--	------------------	------------------	------------------

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	-220,00	0,00	
-----------------	---------	------	--

Hallinto	-10 646,84	-9 500,00	(12,07 %)
----------	------------	-----------	-----------

Käyttö- ja huolto	-6 347,08	-7 000,00	(-9,33 %)
-------------------	-----------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-4 284,25	-3 500,00	(22,41 %)
--------------------	-----------	-----------	-----------

Siivous	-3 398,00	-3 500,00	(-2,91 %)
---------	-----------	-----------	-----------

Lämmitys	-34 390,01	-34 500,00	(-0,32 %)
----------	------------	------------	-----------

Vesi ja jätevesi	-4 555,96	-4 200,00	(8,48 %)
------------------	-----------	-----------	----------

Sähkö ja kaasu	-2 103,44	-2 000,00	(5,17 %)
----------------	-----------	-----------	----------

Jätehuolto	-3 232,36	-3 800,00	(-14,94 %)
------------	-----------	-----------	------------

Vahinkovakuutukset	-1 318,10	-1 318,00	(0,01 %)
--------------------	-----------	-----------	----------

Kiinteistövero	-5 623,71	-5 700,00	(-1,34 %)
----------------	-----------	-----------	-----------

Korjaukset	-8 110,04	-11 372,00	(-28,68 %)
------------	-----------	------------	------------

Muut hoitomenot	0,00	-500,00	(-100,00 %)
-----------------	------	---------	-------------

HOITOMENOT YHTEENSÄ

	-84 229,79	-86 890,00	(-3,06 %)
--	-------------------	-------------------	------------------

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	2 159,24	0,00	
--	-----------------	-------------	--

RAHOITUS

Rahoitus

Korkotuotot	76,42	0,00	
-------------	-------	------	--

Pääomavastikkeet	25 358,28	0,00	
------------------	-----------	------	--

Lainaosuussuoritukset	3 677,08	0,00	
-----------------------	----------	------	--

Korkokulut	-2 845,66	0,00	
------------	-----------	------	--

Lainanlyhennykset	-22 077,08	0,00	
-------------------	------------	------	--

Muut rahoituskulut	-4,60	0,00	
--------------------	-------	------	--

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

	4 184,44	0,00	
--	-----------------	-------------	--

Tuloslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

01.01.2020 - 31.12.2020

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	76 590,00	76 590,00
-----------------	-----------	-----------

Vastikkeet yhteensä	76 590,00	76 590,00
----------------------------	------------------	------------------

Vuokrat	2 038,03	1 740,00
---------	----------	----------

Käyttökorvaukset	7 761,00	8 867,69
------------------	----------	----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	86 389,03	87 197,69
------------------------------------	------------------	------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-220,00	0,00
-----------------	---------	------

Hallinto	-10 646,84	-10 479,51
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-6 347,08	-6 976,83
-------------------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-4 284,25	-2 943,45
--------------------	-----------	-----------

Siivous	-3 398,00	-3 436,00
---------	-----------	-----------

Lämmitys	-34 390,01	-31 527,68
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-4 555,96	-4 083,83
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-2 103,44	-1 943,15
----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-3 232,36	-3 789,78
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-1 318,10	-1 275,05
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-5 623,71	-5 726,67
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-8 110,04	-20 962,32
------------	-----------	------------

Muut hoitokulut	0,00	-545,00
-----------------	------	---------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-84 229,79	-93 689,27
--	-------------------	-------------------

HOITOKATE	2 159,24	-6 491,58
------------------	-----------------	------------------

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot pitkävaikutteisista	0,00	-20 260,37
-----------------------------	------	------------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0,00	-20 260,37
---	-------------	-------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	76,42	111,36
-------------	-------	--------

Pääomavastikkeet	25 358,28	27 721,68
------------------	-----------	-----------

Lainaosuussuoritukset	3 677,08	0,00
-----------------------	----------	------

Muut rahoitustuotot	0,00	40,04
---------------------	------	-------

Korkokulut	-2 845,66	-3 394,09
------------	-----------	-----------

Muut rahoituskulut	-4,60	-274,18
--------------------	-------	---------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	26 261,52	24 204,81
--	------------------	------------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	28 420,76	-2 547,14
--	------------------	------------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	28 420,76	-2 547,14
-----------------------------------	------------------	------------------

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	16 583,33	16 583,33
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	298 619,90	298 619,90
Koneet ja kalusto	1 557,10	1 557,10
Muut aineelliset hyödykkeet	2 312,16	2 312,16
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	319 072,49	319 072,49
Sijoitukset		
Muut saamiset	13 421,40	13 421,40
Sijoitukset yhteensä	13 421,40	13 421,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	332 493,89	332 493,89
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 785,49	1 683,47
Siirtosaamiset	0,00	275,25
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 785,49	1 958,72
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	24 006,73	13 881,70
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	24 006,73	13 881,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	25 792,22	15 840,42
VASTAAVAA YHTEENSÄ	358 286,11	348 334,31

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	151 740,83	151 740,83
Osakepääoma yhteensä	151 740,83	151 740,83
Rakennusrahasto	61 843,97	61 843,97
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-77 566,83	-75 019,69
Tilikauden voitto/tappio	28 420,76	-2 547,14
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	164 438,73	136 017,97
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	161 296,03	182 089,19
Pitkäaikaiset velat yhteensä	161 296,03	182 089,19
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	18 400,00	19 683,92
Saadut ennakot	5 634,83	3 397,80
Ostovelat	8 112,16	7 014,00
Siirtovelat	404,36	131,43
Lyhytaikaiset velat yhteensä	32 551,35	30 227,15
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	193 847,38	212 316,34
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	358 286,11	348 334,31

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pienyrityksen tilinpäätöksestä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3.luku).

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät:

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Pysyvien vastaavien ollessa alle 1200e tehdään kertapoisto (EVL 30S)
Tilikaudella ei ole tehty poistoja.

Poikkeukselliset erät:

Ei poikkeuksellisia eriä.

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiöllä on tilinpäätösvaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 87 696,03 euroa.

Olennot tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana ei ollut olennaisia tapahtumia. Tilikauden jälkeen ei olennaisia tapahtumia.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

6 kpl panttikirjat nrot: 704/14.8.1997/2619, 704/14.8.1997/2614, 704/14.8.1997/2617, 704/14.8.1997/2618, 704/17.1.2000/234, MML/227119/72/2016 yht 639.046,99€. Kiinnitykset ovat yhtiön Op:n lainan vakuutena.

Taseen liitetiedot

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	11 773,15	11 773,15
tilikauden lopussa	11 773,15	11 773,15
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	4 810,18	4 810,18
tilikauden lopussa	4 810,18	4 810,18
Rakennukset		
tilikauden alussa	298 619,90	298 619,90
tilikauden lopussa	298 619,90	298 619,90
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	1 557,10	1 557,10
tilikauden lopussa	1 557,10	1 557,10
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	2 312,16	22 572,53
vähennykset	0,00	-20 260,37
tilikauden lopussa	2 312,16	2 312,16
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	319 072,49	319 072,49
Sijoitukset		
tilikauden alussa	13 421,40	13 421,40
tilikauden lopussa	13 421,40	13 421,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	332 493,89	332 493,89

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	151 740,83	151 740,83
tilikauden lopussa	151 740,83	151 740,83
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	61 843,97	61 843,97
tilikauden lopussa	61 843,97	61 843,97
Sidottu oma pääoma yhteensä	213 584,80	213 584,80
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-77 566,83	-75 019,69
Tilikauden voitto/tappio	28 420,76	-2 547,14
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-49 146,07	-77 566,83
Vapaa oma pääoma yhteensä	-49 146,07	-77 566,83
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	164 438,73	136 017,97

Allekirjoitukset

Paikka ja aika

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen jäsen Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

Isännöitsijä

Hallituksen jäsen Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

___päivänä _____kuuta 2022

Tilintarkastaja
Milla Karjalainen
Ernst & Young

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 4
PJ	Ostolasku	1 - 117
HJ	Vastikereskontra	1 - 13
GI	Tiliote	1 - 180
AO	Avaava tase	1 - 2

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	Panttiluettelo 31.12.2021
2	Verotuspäätös 2020
3	Saldovahvistus 31.12.2021

Asunto-Oy_Pokela_Tilinpäätösasiakirja_2021-12-3...-24).pdf

Lähetetty: 02.05.2022 | Lähettäjä: Jarkko Mehtälä
jarkko.mehtala@op.fi

Jarkko Mehtälä

jarkko.mehtala@op.fi

Allekirjoitettu 02.05.2022

Tauno Hirvi

tauno.hirvi@kotinet.com

Allekirjoitettu 02.05.2022

Antero Erkkilä

a.erkkila8@gmail.com

Allekirjoitettu 02.05.2022

Jari Jyrkkä

jari.jyrkka@nivala.fi

Allekirjoitettu 03.05.2022

Milla Karjalainen

milla.karjalainen@fi.ey.com

Allekirjoitettu 09.05.2022

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:

[3ac4031e-d4f3-47b6-9026-d6138d5ebc21](#)



Building a better
working world

Ernst & Young Oy
Torikatu 18, 2. krs
90100 Oulu
Finland

Puhelin: 020 728 0190
www.ey.com/fin
Y-tunnus: 2204039-6,
kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Pokelan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Pokelan (y-tunnus 0226753-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä 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 isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.



**Building a better
working world**

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme 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.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 9. toukokuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Milla Karjalainen
KHT

PENNEO

Tämän asiakirjan allekirjoitukset ovat oikeudellisesti sitovia. Asiakirja on allekirjoitettu käyttämällä suojattua digitaalista PenneoTM-allekirjoitusta. Allekirjoittajien henkilöllisyydet on tallennettu, ja ne on lueteltu alla.

Allekirjoituksellani vahvistan kaikki tämän asiakirjan päivämäärät ja sisällön.

MILLA JOHANNA KARJALAINEN

Tilintarkastaja

Serial number:

fi_tupas:handelsbanken:asy5UlrhbKQfqqpFC9u6MEbbRg4V9qeUJTPx

EzzN7c=

IP: 62.248.xxx.xxx

2022-05-09 06:44:14 UTC



Tämä asiakirja on digitaalisesti allekirjoitettu Penneo.com-sivustolla. Asiakirjan digitaalisen allekirjoituksen tiedot suojataan ja vahvistetaan alkuperäisen asiakirjan lasketulla hajautusarvolla. Asiakirja on lukittu ja aikaleimattu luotetun kolmannen osapuolen varmenteella. Kaikki salausnäytteet on upotettu tähän PDF-tiedostoon mahdollista tulevaa validointia varten.

Asiakirjan alkuperäisyyden tarkistamine

Tämä asiakirja on suojattu Adobe CDS -varmenteella. Kun avaat asiakirjan Adobe Readerissa, sinun pitäisi nähdä, että asiakirja on Penneon sähköisen allekirjoituspalvelun **penneo@penneo.com** sertifioima. Tämä takaa, että asiakirjan sisältöä ei ole muutettu.

Voit tarkistaa tämän asiakirjan salausnäytöt Penneo-validoijalla, joka löytyy osoitteesta <https://penneo.com/validate>

HALLITUKSEN LAATIMA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3§:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- tai muutostöistä ja niiden tekoajankohdasta. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Nimi: Asunto-Oy Pokela
Osoite: Kalliontie 22, 85500 Nivala
y-tunnus: 0226753-4

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
Insinööri toimisto Widetekin kuntoarvio 2021.
OP Kodin teknisen isännöinnin laatimaan pitkäntähtäimen suunnitelmaan.

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2022 - 2026

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Julkisivun puuosien maalaus	15 000 €	2023 - 2024	
Kellariorportaiden uusiminen ja hankesuunnitelma	20 000€	2025	
Vesikatteen uusiminen	50 000€	2026	Yhtenä isona hankkeena
Kerrostaso-ovet, saunatilat ja pintojen huoltomaalauksia	67 000€	2026	Yhtenä isona hankkeena
Sähköpääkeskusten uusiminen	160 000€	2026	Hankesuunnitelma

* Kustannusarvio perustuu tämän päivän hintatasoon ja tietoihin. Kustannuksiin voi vaikuttaa se, miten ja milloin yhtiökokous päättää toteuttaa remontin.

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

<i>Kuvaus suoritetusta kunnossapito- ja muutostyöstä</i>	<i>tekoajankohta</i>
Kuntoarvio ja pitkäntähtäimen suunnitelma	2021
Piha-alueen oleskelu alue rakennettu	2020
Kaikkien häkkivarastojen uusiminen.	2019
M4 liikehuoneistoon asennettu taajuusmuunnin, asennettu seinille 3 korvausilmaventtiiliä (velco), käytöstä poistuneen lämpökanaalin tarkastusluukkuun asennettu kaasun pitävä luukku. Samassa yhteydessä vanhoja lämpöputkia tiivistetty.	2018
Asfalttoinnit uusittu, autopaikat järjestelty uudelleen ja tehty lisää autopaikkoja.	2017
Käyttövesi- ja lämpöjohtojen uusiminen, sekä viemäreiden saneeraaminen pinnoittamalla/sukittamalla	2016
Lukoston uusiminen (Abloy Sento)	2014
Huoneiston B6 ja A12 vesivahingon korjaus, liiketilojen ovien ja ikkunoiden uusiminen sekä tuloilmalämmittimien asennus liiketiloihin. Putkiremonttisuunnitelman teko	2013
Huoneiston A2 vesivahingon korjaus.	2012
Salaojien puhdistus	2011
Ilmastointikanavien nuohous Parvekeovien uusiminen Pesutupa, kuivaushuone, mankelihuone sekä saunatiloja saneerattu, B-rapun kellarin käytävän maalaus	2009
Asbestin poisto rappukäytävien lattiosta ja rappujen lattioiden pinnoitus	2006
Kaapeli TV-liittymä ja antenniverkon digitalisointi Julkisivuremontti Uudet ulko-ovet A-B rappu	2004
Pesuhuoneiden vesieristeiden tarkastus/korjaus	2003
Peruskuntoarvio	2002
Pihan osittainen uusiminen	2000
Vesikate uusittu	1996
Kaukolämpöön siirtyminen	1990
Asuntojen ikkunoiden uusiminen	1987

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä sekä sen tarkoitus ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti **osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen** tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin **kustannuksiin**.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § 3 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota **pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen** ja tulevien **toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen**.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian kunnossapitotarveselvityksen laatimisen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, asunto-osakeyhtiön hallinnossa toimivien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen kunnossapitotarveselvityksen antamista koskevaa säännöstä, kun kunnossapitotarveselvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

Kunnossapitotarveselvitys on **kiinteässä yhteydessä** asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien **kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana**.

Kunnossapitotarveselvitys ei ole siten pelkkä luettelo viiden vuoden kunnossapitotarpeista, vaan se on osa toimintaa, missä tavoitteena on asunto-osakeyhtiön omistaman **kiinteistön ja rakennusten kunnan seurannan ja hoidon suunnitelmallinen järjestäminen**.

Lukuun ottamatta uudisrakennuksia asunto-osakeyhtiön tulisi pyrkiä siihen, että kunnossapitotarveselvityksen perustana olisi kiinteistöistä ajan tasalla oleva KH -kortiston mukainen peruskuntoarvio.

Jotta osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomio voitaisiin kiinnittää tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen, on suositeltavaa, että kunnossapitotarveselvitys sisältäisi, jos se on mahdollista, **laadintahetken mukaista tietoa selvityksessä arvioitujen kunnossapitotarpeiden kustannuksista** sekä niiden **vaikutuksesta asumiskuluihin**. Kunkin kunnossapitotarpeen kohdalla esitetyt arviot kustannuksista ovat aina summaarisia, ja saattavat poiketa merkittävästikin toteutettavien kunnossapitotoimenpiteiden kustannuksista.

Koska kunnossapitotarveselvitys perustuu aina johonkin tausta-aineistoon ja historiatietoon (esim: rakennuksen lämmitysjärjestelmä, energiankulutuksen vuosimuutokset, kiinteistökatselemus tai asukaskysely), on suositeltavaa, että nämä esitetään tai näihin viitataan itse selvityksessä.

Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.

Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.

KIINTEISTÖN TUOTOT					Arvio 2022	Toteutunut 2021
Hoitovastikkeet	eur/m2/kk	m2	kk			
Asunnot	3,00	1272	6	22896,00		
	3,00	1272	6	22896,00	45792,00	
Hoitovastikkeet	eur/m2/kk	m2	kk			
Liikkeet	4,50	267	6	7209,00		
	4,50	267	6	7209,00	14418,00	
Hoitovastikkeet	eur/m2/kk	m2	kk			
Kellari	1,50	10	6	90,00		
	1,50	10	6	90,00	180,00	
Hoitovastikkeet	eur/m2/kk	m2	kk			
Uimahalli	3,00	450	6	8100,00		
	3,00	450	6	8100,00	16200,00	
Yhteensä					76590,00	
Ylimääräiset vastikkeet						
	€	m ³				
Kylmävesi €/p	4,60	650		2990		
Lämminvesi €/m ³	12,00	350		4200	6936,00	
Muut tuotot	a-hinta	kpl	kk			
saunam.	15	5,00	12	900,00	825,00	
pesutupamaksut				300,00	0,00	
autopaikat	10,00	14,00	12	1680,00	2038,03	
varastovuokra				0,00	0,00	
muut tuotot					0,00	
TUOTOT YHTEENSÄ				86660,00	86389,03	
KIINTEISTON KULUT						
HENKILÖSTÖKULUT					220,00	
HALLINTOPALVELUT,				10500,00	10646,84	
KÄYTTÖ-JA HUOLTOPALVELUT				6500,00	6347,08	
ULKOALUEIDEN HOITOPALVELUT				4300,00	4284,25	
SIIVOUS				3500,00	3398,00	
LÄMMITYS				34000,00	34390,01	
VESI JA JÄTEVESI				4500,00	4555,96	
SÄHKÖ				2100,00	2103,44	
JÄTEHUOLTO				3300,00	3232,36	
VAHINKOVAKUUTUKSET				1400,00	1318,10	
KIINTEISTÖVERO				5600,00	5623,71	
KORJAUKSET JA HUOLTO				10960,00	8110,04	
HOITOKULUT YHT				86660,00	84009,79	
HOITOKATE				0,00	2379,24	
Poistot ja arvonalentumiset						
Rakennuksista					0,00	
Koneistoa ja kalustosta					0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista						
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä						
Rahoitustuotot ja -kulut						
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä					26261,52	
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA						
Tilinpäätössiirrot						
Vapaaehtoisten varausten muutos						
Tilikauden tulos					28640,76	

Rahoitusvastikkeet

Menot

Laina	FI60 5291 0883 7462 62	
Lyhennys		18400,00
Korko		2573,97

pääoma 179 696,03 putkiremontti

Yhteensä: **20973,97**

ylijäämä ed vuosi 4108,02

kk	velalliset osakkeet
6	1350,5
6	1350,5

Rahoitusvastike euroa/osake/kk		Yhteensä:
1,4500		11 749,35
1,4500		11 749,35
		23 498,70