

Kokouskutsu: voit osallistua paikanpäällä tai etäyhteydellä

Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartanon varsinainen yhtiökokous järjestetään
20.6.2022 klo 12.00

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

Kokous järjestetään MTK:n neuvottelutilassa Kalliontie 18, 85500 Nivala. Ethän saavu kokoukseen sairaana.

Kokouksessa käsiteltävät asiat:

- asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat.
- ilmalämpöpumppujen asennuksen sopimuksesta päättäminen

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 9 856 26416. Kokouksen neuvottelutunnus on 701 344 682#. Puhelimella osallistuminen maksaa paikallisverkkomaksun.

- 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 jaakko.pirinen@op.fi

Valtuutan _____ edustamaan minua,
nimi

sekä käyttämään puhe- ja äänivaltaani Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartanon
varsinaisessa yhtiökokouksessa _____.202__

Huoneisto _____ Nivalassa _____.202__

allekirjoitus ja nimenselvennys

Valtakirjaa tarvitaan seuraavissa tapauksissa:

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

Aika: 20.6 2022 klo 12.00

Paikka: Teams kokous / MTK:n neuvotteluhuone, Kalliontie 18, 85500 Nivala

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

ESITETTÄVÄT ASIAT

- 5 § Tilinpäätöksen esittäminen
- 6 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen
- 7 § Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä

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 ja käyttökorvaukset 1.7 alkaen:

Hoitovastike asunnot, €/m ² /kk	2,90
Hoitovastike LH 1.krs, €/m ² /kk	4,35
Hoitovastike LH 2.krs, €/m ² /kk	3,63
Hoitovastike varasto, €/m ² /kk	1,45
Hoitovastike autotalli, €/m ² /kk	1,45
Vesimaksu, kylmä, €/m ³ /kk	5,00
Vesimaksu, lämmin, €/m ³ /kk	12,00
Autopaikkamaksu, €/vuosi	60,00
Lasivetriini, €/vuosi	150,00
Lasivetriini ulkopuolisille, €/vuosi	250,00
Autonpesupaikka, €/vuosi	50,00

Esitetään yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1–2 ylimääräistä hoitovastiketta yhtiökokouskauden aikana 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
 - 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 päätti tuoda yhtiökokoukseen hyväksyttäväksi sopimus pohjan ilmalämpöpumppujen asentamisesta taloyhtiössä. Sopimus laaditaan osakkaan ja taloyhtiön välille.

Sopimuksessa eritellään selkeästi vastuut ja toimintatavat pumppujen asennuksien yhteydessä sekä käytön aikana.

Tällä tavoin taloyhtiö ei ole vastuussa mahdollisista vaurioista nyt eikä tulevaisuudessa.

Käydään sopimus pohja läpi yhtiökokouksessa.

15 § Valokuituverkkoon liittyminen

Taloyhtiö tulee kesän aikana liittymään Nivalan Kuidun valokuituverkkoon. Taloyhtiö kustantaa liittymismaksun sekä käyttöön vaadittavan aktiivilaitteen.

Liittyminen on keväällä viivästynyt johtuen laitteiden pitkistä toimitusajoista sekä ICT-alan lakkotoimista.

Kaikki osakkaat, jotka haluavat ottaa valokuituverkon käyttöönsä voivat sen tilata isännöitsijän kautta. Kuukausikustannukset ovat 39,90 € ja käyttö vaatii päätelaitteen osakkeeseen, jonka voi hankkia itse tai tilata verkkotoimittajan kautta.

16 § Kokouksen päättäminen

Kokouksen jälkeen voidaan keskustella muista esille tulevista asioista. Päätöksiä ei tehdä.

TOIMINTAKERTOMUS, Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano 0795548-3

Yhtiön tilikausi 01.01.-31.12.

Yhtiön perustiedot

Osoite:	Kalliontie 18, 85500 Nivala
Perustettu:	25.10.1989
Merkitty kaupparekisteriin:	25.10.1989
Kiinteistötunnus:	535-404-295-2
Tontti:	Oma tontti, 5881m ²
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	Asuin-/liikekerrostalo
Rakennusmateriaali:	Betoni
Kattotyyppi/kate:	Harja/pelti/pulpetti
Rakennuksen tilavuus:	17300
Asuntopinta-ala:	385,5 m ²
Liikehuoneistojen pinta-ala:	25941 m ²
Valmistumisvuosi:	1990
Huoneistot:	7 asuntoa 21 Liikehuoneistoa
Lämmitys:	kaukolämpö
Pelastussuunnitelma:	<u>Safetum</u>
Energiatodistus:	voimassa 28.11.2023

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.5. 2021. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat.

Hallitus

1.1.-25.5.	26.5.-31.12.
Teuvo Hautamäki, pj.	Ari Eteläniemi, pj.
Jouni Hautala	Jouni Hautala
Kaisa Alasaari	Johanna Laitala
Pekka Ruostetsaari	Tarmo Turpeinen
Riitta Karvonen	Hannu Tölli
Tarmo Turpeinen – Varalla	Riitta Karvonen - Varalla
Ari-Matti Eteläniemi – Varalla	Teuvo Hautamäki - Varalla

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kuusi kertaa.

Toimitusjohtaja:	OP Koti Pohjanmaa Oy LKV / Teemu Haapapuro & Jaakko Pirinen
Tilintarkastaja:	Ernst & Young
Kiinteistön huolto ja siivous:	R. Pikkarainen Ky & SOL Palvelut
Hissihuolto:	Kone Oyj
Vakuutukset:	Yhtiöllä on AR täysarvovakuutus Pohjolassa.

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.1. – 30.6.	1.7. – 31.12.
Hoitovastike, € /m ² /kk	2,60	2,60
Hoitovastike LH1.krs, € /m ² /kk	3,90	3,90
Hoitovastike LH 2krs, € /m ² /kk	3,25	3,25
Hoitovastike varasto, € /m ² /kk	1,30	1,30
Hoitovastike autotalli, € /m ² /kk	1,30	1,30
Vesimaksu, € /m ³ /kk kylmä	4,50	5,00
Vesimaksu, € /m ³ /kk lämmin	12,00	12,00
Autopaikkamaksu, € /vuosi	40,00	60,00
Lasivitsiini, € /vuosi	150,00	150,00
Lasivetriini ulkopuolisille, € /vuosi	250,00	250,00
Autonpesupaikka €/vuosi	50,00	50,00
	1.1-31.3	
Rahoitusvastike 1, €/m ³ /kk	1,0298	

Pääomavastiketta kerättiin 1 628,90 euroa lämmitysjärjestelmän saneeraukseen otetun lainan lyhennysten, korkojen ja kulujen kattamiseksi.

Tilikauden aikana ei kerätty ylimääräisiä vastikkeita.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -2 838,32 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen 2 249,65 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 2 813,12 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -1 544,27 euroa.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	146 411,00	145 594,65

Suurimmat erot talousarviossa syntyivät ulkoalueiden hoidon sekä korjauksien osalta.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 119 733,31 euroa, joista suurimmat kohteet olivat

Sähköjärjestelmien korjaukset	2 277,94
LVI-järjestelmien korjaukset	2 507,26
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	3 403,52
Aktivoinnit taseeseen (keskeneräinen piharemontti)	109 397,90

Tilikaudella ei tapahtunut vakuutuksesta korvattavia vahinkoja.

Hankeselvitys

Tilikaudella suoritettiin piharemontti sekä taloyhtiölle hankittiin uudet paloturvalliset jäteasiat. Remontti valmistuu alkusyksystä 2022. Remonttilimiitti jyvitetään osakkaille urakan valmistuttua.

Olennot tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikaudella tapahtui toimitusjohtajan vaihdos. Tilikauden jälkeen ei olennaisia tapahtumia.

Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Lämmönvaihdin	5 065,78	0,00

Yhtiöllä on tilinpäätös vaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta 0,00 euroa.

Tilikauden alussa yhtiöllä oli lainaa 5 065,78 euroa. Tilikauden aikana lainaa lyhennettiin 5 065,78 euroa ja sitä oli tilikauden lopussa jäljellä 0,00 euroa.

Yhteensä lainaa oli taloyhtiöllä tilikauden päättyessä 0,00 euroa.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

3 kpl panttikirjoh nro:t 528/11.9.2012/11206, 528/11.9.2012/10175, MML/520284/72/2021 yht. 468.000€. Kiinnitykset ovat yhtiön OP Joki-Pohjanmaalla lainan vakuutena.

Energian ja veden kulutus

	2021	2020	2019	2018	2017
Lämpö, MWh (todellinen)	611	544	587	588	665
Sähkö, MWh	53,5	68,0	68,7	66,8	73,0
Vesi, m ³	618	675	793	774	864

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

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

Osakesiirrot

Osakkeet 33536-33875 ja 33536-33875 vaihtoivat omistajaa tilikaudella.

Hallintaan otetut huoneistot

Ei haltuunotettuja huoneistoja.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos, -2 838,32 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Nivalassa 20. päivänä huhtikuuta 2022

OP Koti Pohjanmaa Oy / Jaakko Pirinen

01.01.2021 - 31.12.2021

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**HOITORAHOITUS****Hoitotuotot**

Hoitovastikkeet	136 785,84
Vuokrat	1 835,00
Käyttökorvaukset	4 574,16
Muut kiinteistön tuotot	150,00
Osinkotuotot	120,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00
Lainojen nostot	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	143 465,00

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-254 992,55
Korkokulut	-1 158,38
Muut rahoituskulut	-1 133,33
Aktivoinnit	109 397,90
Pysyvien vastaavien hankinnat	-109 397,90
Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos)	109 461,87
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-147 822,39

Tilikauden hoitojäämä	-4 357,39
Edellisten tilikausien hoitojäämä	2 813,12
Edellisten tilikausien hoitojäämän oikaisu	0,60
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	-1 543,67

PÄÄOMARAHOITUS**Pääomavastikelaina 1**

Pääomavastike 1	1 628,90
Lainaosuussuoritukset	0,00
Korkokulut	-43,56
Lainanlyhennykset	-5 065,78
Muut rahoituskulut	-2,30
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-3 482,74
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	3 482,74
Siirtyvä yli-/alijäämä	0,00

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	-1 543,67
Pääomavastikelaina 1	0,00
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	-1 543,67

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	14 929,29
Lyhytaikainen vieras pääoma	-125 934,83
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	109 461,87
Rahoitusvalmius	-1 543,67

Talousarviovertailu

01.01.2021 - 31.12.2021 Budjetti 2021

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	136 785,84	136 550,70	(0,17 %)
-----------------	------------	------------	----------

Vastikkeet yhteensä

	136 785,84	136 550,70	(0,17 %)
--	-------------------	-------------------	-----------------

Vuokrat	1 835,00	1 800,00	(1,94 %)
---------	----------	----------	----------

Käyttökorvaukset	4 574,16	8 960,00	(-48,95 %)
------------------	----------	----------	------------

Muut kiinteistön tuotot	150,00	700,00	(-78,57 %)
-------------------------	--------	--------	------------

Osinkotuotot	120,00	0,00	
--------------	--------	------	--

HOITOTULOT YHTEENSÄ

	143 465,00	148 010,70	(-3,07 %)
--	-------------------	-------------------	------------------

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	-850,00	0,00	
-----------------	---------	------	--

Hallinto	-12 529,45	-13 000,00	(-3,62 %)
----------	------------	------------	-----------

Käyttö- ja huolto	-18 277,60	-14 200,00	(28,72 %)
-------------------	------------	------------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-6 774,50	-5 000,00	(35,49 %)
--------------------	-----------	-----------	-----------

Siivous	-10 712,82	-11 800,00	(-9,21 %)
---------	------------	------------	-----------

Lämmitys	-52 007,05	-51 000,00	(1,97 %)
----------	------------	------------	----------

Vesi ja jätevesi	-3 463,69	-4 500,00	(-23,03 %)
------------------	-----------	-----------	------------

Sähkö ja kaasu	-9 823,03	-11 500,00	(-14,58 %)
----------------	-----------	------------	------------

Jätehuolto	-3 334,80	-4 000,00	(-16,63 %)
------------	-----------	-----------	------------

Vahinkovakuutukset	-5 887,98	-5 000,00	(17,76 %)
--------------------	-----------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-11 003,20	-11 300,00	(-2,63 %)
----------------	------------	------------	-----------

Korjaukset	-119 733,31	-15 061,00	(694,99 %)
------------	-------------	------------	------------

Muut hoitomenot	-595,12	-50,00	(1 090,24 %)
-----------------	---------	--------	--------------

Hoitokorot	-1 158,38	0,00	
------------	-----------	------	--

Hoitörahoituskulut	-1 133,33	0,00	
--------------------	-----------	------	--

Luotollinen pankkitili	109 461,87	0,00	
------------------------	------------	------	--

HOITOMENOT YHTEENSÄ

	-147 822,39	-146 411,00	(0,96 %)
--	--------------------	--------------------	-----------------

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-4 357,39	1 599,70	(-372,39 %)
---	------------------	-----------------	--------------------

RAHOITUS

Rahoitus

Pääomavastikkeet	1 628,90	0,00	
------------------	----------	------	--

Korkokulut	-43,56	0,00	
------------	--------	------	--

Lainanlyhennykset	-5 065,78	0,00	
-------------------	-----------	------	--

Muut rahoituskulut	-2,30	0,00	
--------------------	-------	------	--

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

	-3 482,74	0,00	
--	------------------	-------------	--

Tuloslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

01.01.2020 - 31.12.2020

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	136 785,84	136 785,84
-----------------	------------	------------

Vastikkeet yhteensä	136 785,84	136 785,84
----------------------------	-------------------	-------------------

Vuokrat	1 835,00	1 420,00
---------	----------	----------

Käyttökorvaukset	4 574,16	5 894,94
------------------	----------	----------

Muut kiinteistön tuotot	150,00	225,00
-------------------------	--------	--------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	143 345,00	144 325,78
------------------------------------	-------------------	-------------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	-62 345,65
-----------------------------------	------	------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	0,00	-62 345,65
---	-------------	-------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-850,00	-400,00
-----------------	---------	---------

Hallinto	-12 529,45	-12 247,80
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-18 277,60	-17 113,32
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-6 774,50	-4 075,50
--------------------	-----------	-----------

Siivous	-10 712,82	-10 477,71
---------	------------	------------

Lämmitys	-52 007,05	-47 362,21
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-3 463,69	-3 642,02
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-9 823,03	-11 252,55
----------------	-----------	------------

Jätehuolto	-3 334,80	-3 377,88
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-5 887,98	-5 371,74
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-11 003,20	-11 178,22
----------------	------------	------------

Korjaukset	-119 733,31	-9 277,77
------------	-------------	-----------

./ Aktivoinnit taseeseen	109 397,90	0,00
--------------------------	------------	------

Muut hoitokulut	-595,12	-545,00
-----------------	---------	---------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-145 594,65	-136 321,72
--	--------------------	--------------------

HOITOKATE	-2 249,65	-54 341,59
------------------	------------------	-------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	120,00	120,00
--------------	--------	--------

Pääomavastikkeet	1 628,90	9 300,06
------------------	----------	----------

Lainaosuussuoritukset	0,00	623,02
-----------------------	------	--------

Korkokulut	-1 201,94	-239,23
------------	-----------	---------

Muut rahoituskulut	-1 135,63	-473,72
--------------------	-----------	---------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-588,67	9 330,13
--	----------------	-----------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-2 838,32	-45 011,46
--	------------------	-------------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-2 838,32	-45 011,46
-----------------------------------	------------------	-------------------

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	515 918,81	515 918,81
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	4 012 061,57	4 012 061,57
Koneet ja kalusto	975,32	975,32
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	109 397,90	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 638 353,60	4 528 955,70
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	697,98	697,98
Muut saamiset	62 280,49	62 280,49
Sijoitukset yhteensä	62 978,47	62 978,47
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 701 332,07	4 591 934,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	100,01	1 107,18
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	100,01	1 107,18
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	14 829,28	15 464,09
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	14 829,28	15 464,09
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	14 929,29	16 571,27
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 716 261,36	4 608 505,44

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	6 176,70	6 176,70
Osakepääoma yhteensä	6 176,70	6 176,70
Rakennusrahasto	4 617 432,85	4 617 432,85
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	14 052,28	14 052,28
Muut rahastot yhteensä	14 052,28	14 052,28
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-44 496,98	514,48
Tilikauden voitto/tappio	-2 838,32	-45 011,46
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 590 326,53	4 593 164,85
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	109 461,87	5 065,78
Saadut ennakot	1 204,91	258,82
Ostovelat	14 724,79	9 983,11
Muut velat	120,00	0,00
Siirtovelat	423,26	32,88
Lyhytaikaiset velat yhteensä	125 934,83	15 340,59
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	125 934,83	15 340,59
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 716 261,36	4 608 505,44

c/o OP Koti Pohjanmaa Oy LKV

Kalliontie 20

85500 NIVALA

KIINTEISTÖN TUOTOT				Arvio 2022	Toteutunut 2021	
1.1-31.12 2022 Perusta		2,90 eur/m ² /kk				
HOITOVASTIKKEET	m2	kerroin	kk			
Liikehuoneistot 1.krs	1617,50	1,50	12	84 433,50 €		
Liikehuoneistot 2. krs	973,50	1,25	12	42 347,25 €	113 666,04 €	
Asuinhuoneistot	385,50	1,00	12	13 415,40 €	12 027,60 €	
Varastot	399,00	0,50	12	6 942,60 €	6 225,00 €	
Autotallit	297,00	0,50	12	5 167,80 €	4 276,80 €	
Lisätilan käyttökorvaus					590,40 €	
Ylimääräiset vastikkeet					- €	
KÄYTTÖKORVAUKSET						
Vesimaksut						
	Lämmin	12 eur/m3	12,00	200	2 400,00 €	
	Kylmä	4,50 eur/m3	5,00	600	3 000,00 €	4 474,16 €
Autopaikat	60 eur/autopaikka/v			30	1 800,00 €	1 835,00 €
Autonpesu						100,00 €
Lasivitriinit	150 eur/v/vitriini/yt. 3 kpl				300,00 €	150,00 €
Ulkopuolisille vitriinivuokra	250 euroa / vuosi.				400,00 €	
Muut kiinteistön tuotot						
TUOTOT YHTEENSÄ				160 206,55 €	143 345,00 €	
Luottotappiot ja oikaisuerät					0,00	
KIINTEISTÖN KULUT						
Henkilöstökulut				1 000,00 €	850,00 €	
HALLINTOPALVELUT				13 000,00 €	12 529,45 €	
KÄYTTÖ- JA HUOLTOPALVELUT				18 000,00 €	18 277,60 €	
ULKOALUEIDEN HOITOPALVELUT				7 000,00 €	6 774,50 €	
SIIVOUSPALVELUT				10 000,00 €	10 712,82 €	
LÄMMITYS				52 000,00 €	52 007,05 €	
VESI JA JÄTEVESI				3 500,00 €	3 463,69 €	
SÄHKÖ				10 500,00 €	9 823,03 €	
JÄTEHUOLTO				3 500,00 €	3 334,80 €	
VAHINKOVAKUUTUKSET				6 000,00 €	5 887,98 €	
VUOKRAT				- €	- €	
KIINTEISTÖVERO				11 200,00 €	11 003,20 €	
KORJAUKSET JA HUOLTO				9 700,70 €	119 733,31 €	
AKTIVOINNIT TASEESEEN				-	109 397,90 €	
MUUT HOITOKULULUT				50,00 €	595,12 €	
KULUT YHTEENSÄ				144 450,70 €	145 594,65 €	
HOITOKATTEEN YLI/ALIJÄÄMÄ				15 755,85 € -	2 249,65 €	
Poistot						
Rahoituskulut ja -tuotot				-	588,67 €	
Voitto ennen tilinpäätössirtoja ja veroja				-	2 838,32 €	
Välittömät vero					- €	
Tilikauden tulos				-	2 838,32 €	

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: Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano
Osoite: Kalliontie 18, 85500 Nivala
y-tunnus: 0795548-3

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
Kuntoarvio 2013

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2022 - 2026

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa)	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Elementtisaumojen uusiminen	10 000	2022	
Itäpäädyn julkisivun sammalkasvuston poisto		2022	Tarkastus ja poisto tarvittaessa.
Ikkunoiden puuosien huoltomaalaus, tiivistys ja käynnin tarkistus	8 000	2022	
Autohallin ja kellarikäytävän lattian korjaus	7 000	2022	
Parvekelaattojen pinnoitukset. Maalaus?	7 000	2023	
Märkätilojen kosteuskartoitus kaikkiin huoneistoihin	4 000	2022	Kuntoarvion päivityksen yhteydessä.
Asuinhuoneistojen märkätilojen uusiminen	55 000	2023	
Käytävien ja rappujen pintojen huoltomaalaukset	4 000	2024	
Asuinhuoneistojen iv-kanavien puhdistus ja säätö sekä tuloilmaventtiilien kunnostus.			
Kuntoarvion päivitys	4000	2022	

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

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
2021	Jäteastioiden uusinta	
2021	Etupihan remontti	
2020	Ovipuhelinjärjestelmän uusiminen (asuinhuoneistot)	
2019	Lämmitysjärjestelmän saneeraus. Uusi kaukolämmönvaihdin, joustojatkot poistettu sekä kaikki patteriventtiilit ja -termostaatit vaihdettu.	
2017	Automaatiojärjestelmän uusiminen.	
2016	Ilmanvaihtosaneeraus. Mineraalivillan poisto.	
2015	Vesikatto. Alemmat osat uusittu ja ylemmät katonosat korjattu.	
2014	Ilmanvaihtojärjestelmän tasapainotus	
2012	IV-Kanavien nuohous	
2004	Pihan muokkaus ja sadevesien poisjohtaminen	
2003	Rakennusautomaatio uusittu/korjattu	

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.