

# Kokouskutsu

Kiinteistö Oy Laatulhdin varsinainen yhtiökokous järjestetään  
11.6.2024 klo 16.30

Kokous järjestetään OP Kodin neuvotteluhuoneessa Kalliontie 20, 85500 Nivala.

Voit osallistua kokoukseen paikanpäällä tai etäyhteydellä. Mikäli haluatte osallistua etäyhteydellä ja ette ole saaneet tätä kutsua ja kutsulinkkiä sähköpostiinne, pyytäkää linkkiä isännöitsijältä [jaakko.pirinen@op.fi](mailto:jaakko.pirinen@op.fi). Huomioithan, että etäosallistuminen voi rajoittaa puheoikeutta teknisten ongelmien ilmetessä.

## Kokouksessa käsiteltävät asiat:

- asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat.

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

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



Puhelin  
Sähköposti  
Nettisivut  
Asukassivut  
Toimistot

010 257 1701 arkisin klo 9:30-16  
[isannointi.pohjanmaa@op.fi](mailto:isannointi.pohjanmaa@op.fi)  
[op-koti.fi/isannointi/pohjanmaa](http://op-koti.fi/isannointi/pohjanmaa)  
avoinna 24/7 käynti nettisivujen kautta  
Palvelu ajanvarauksella

**VALTAKIRJA:** Voit toimittaa valtakirjan myös sähköpostilla [jaakko.pirinen@op.fi](mailto:jaakko.pirinen@op.fi)

Valtuutan \_\_\_\_\_ edustamaan minua,  
nimi

sekä käyttämään puhe- ja äänivaltaani Kiinteistö Oy \_\_\_\_\_  
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

Mikäli huoneistosi on siirtynyt uuden osakkaan nimiin ja saat tämän kokouskutsun, ei maanmittauslaitos ole vielä ehtinyt tekemään siirto-merkintää. Valtuutathan tällöin kokoukseen henkilön, jolle osake on siirtynyt.

---

Aika: 11.6.2024 klo 16.30

Paikka: Teams kokous / OP Kodin toimisto

- 1 § Kokouksen avaus
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjantarkastajien valinta
- 4 § Työjärjestyksen hyväksyminen
- 5 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä osanottajien toteaminen

#### ESITETTÄVÄT ASIAT

- 6 § Tilinpäätöksen esittäminen
- 7 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen

#### 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:

Vastikkeet 1.7. alkaen:

Hoitovastike, asunnot € /m <sup>2</sup> /kk	3,00
Hoitovastike, liikehuoneistot € /m <sup>2</sup> /kk	4,50
Hoitovastike, kellaritilat € /m <sup>2</sup> /kk	1,50
Hissivastike, os. 1-772 € /m <sup>2</sup> /kk	0,15

Vesimaksu, € /hlö/kk	25,00
Vesimaksu, liiketila € /alk. 100m <sup>2</sup> /kk	25,00

Autopaikkamaksu, €/kk	10,00
-----------------------	-------

Rahoitusvastike, € /m <sup>2</sup> /kk	0,7249
--	--------

Esitetään yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä vastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinainen yhtiökokousten välisenä aikana talouden tasapainottamiseen.
- tarvittaessa hallituksella on valtuudet muuttaa rahoitusvastiketta korko- ja lainanhoitokulujen muuttuessa

- 
- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä rahoitusvastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana
  - Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten verran

11 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

12 § Tilintarkastajan valinta

13 § Hallituksen valinta

14 § Kokouksen päättäminen

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



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

Kiinteistö Oy Laatuluhdin yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Laatuluhdin (y-tunnus 0532642-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

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

Hallitus ja isännöitsijän 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. Virheellisyyksiä 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 virheellisyyden riskit, suunnittemme 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 isännöitsijän 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 sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien 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.

9.4.2024

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

### Auditor

Sarjanumero:

fi\_tupas:handelsbanken:asy5UlrhbKQfqqpFC9u6MEbbRg4V9qeUJTPx

EzzN7c=

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 12:27:33 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/validator>

## TOIMINTAKERTOMUS Kiinteistö Oy LaatuLuhti 0532642-1

Yhtiön tilikausi 01.01.-31.12.

### Yhtiön perustiedot

Osoite:	Kalliontie 36, 85500 Nivala
Merkitty kaupparekisteriin:	5.11.1981
Kiinteistötunnus:	535-404-19-191
	535-404-19-436
Tontti:	Oma tontti, 3901 m <sup>2</sup>
Rakennukset:	
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	luhtitalo
Rakennusmateriaali:	betoni
Kattotyyppi/kate:	harja/pelti
Tilavuus:	9800 m <sup>3</sup>
Pinta-ala:	2692 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	1983
Huoneistot:	18 asuinhuoneistoa 18 liikehuoneistoa 7 kellarihuoneistoa
Lämmitys:	kaukolämpö
Pelastussuunnitelma:	Sähköinen. Lukulinkki: <a href="https://op-kotipohjanmaa.pelsu.fi/u/9us">https://op-kotipohjanmaa.pelsu.fi/u/9us</a>
Energiatodistus:	Vanhentunut 23.4.2023.

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat sekä yhtiöjärjestyksen muutos.

#### Hallitus

1.1.-8.6.	9.6.-31.12
Pekka Kilpiö	Pekka Kilpiö
Janne Mäkihonka	Janne Mäkihonka
Petri Peräaho	Petri Peräaho
Esa Hantula	Esa Hantula
	Juho-Pekka Korri
	Esko Ojala, varajäsen
	Leena Valio, varajäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kaksi kertaa.

Toimitusjohtaja:	OP Koti Pohjanmaa Oy LKV / Jaakko Pirinen
Tilintarkastaja:	Ernst & Young Oy
Kiinteistön huolto ja siivous:	Nivalan Isännöinti- ja Kiinteistötaito Oy
Hissihuolto:	Kone Oy
Vakuutukset:	Yhtiöllä on täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy :ssa.

## Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.7 - 30.6	1.7 - 31.12
Hoitovastike asunto €/m <sup>2</sup> /kk	2,90	2,90
Hoitovastike liikehuoneisto €/m <sup>2</sup> /kk	4,15	4,15
Hoitovastike kellari €/m <sup>2</sup> /kk	1,45	1,45
Hissivastike €/m <sup>2</sup> /kk	0,15	0,15
Vesimaksu, €/hlö/kk	25,00	25,00
Autopaikkamaksu, €/kk	8,00	8,00

Tilikauden aikana kerättiin yksi ylimääräinen yhtiövastike-erä.

## Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on ollut heikko.

## Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 15 166,27 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 11 903,14 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -11 042,26 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 860,88 euroa. Vuonna 2021 valmistuneen katto- ja lämmönvaihdin remontin laina jyvitetiin osakkaille tilikaudella. Korjauskulut sisältävät 127 898,91 euroa kattosaneerausurakan kuluja, josta 56 821,59 euroa on aktivoitu taseeseen nostamaan rakennuksen arvoa. Rahoituksen ylijäänyttä osuutta oli tarkoitus käyttää vielä vuonna 2023 sadevesijärjestelmän selvitystöistä vuonna 2024.

## Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	104 940,00 €	179 925,60 €

Suurimmat erot talousarviossa syntyivät korjauskuluissa, sähkökuluissa, veden ja jäteveden kuluissa sekä ulkoalueiden hoitokuluissa.

## Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 134 148,37 euroa, joista suurimmat kohteet olivat

Erillinen urakka 1, kattosaneeraus	127 898,91
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 918,79
LVI-järjestelmien korjaukset	1 946,67
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	1 107,50

## Hankeselvitys

Tilikaudella suoritettiin kattoremontin 2-vuotistakuutarkastus. Osallistujat olivat isännöitsijä, Widetek Oy sekä Peltikas Oy.

Tilikaudella ei muita hankkeita.

## Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana ei olennaisia tapahtumia. Tilikauden päättymisen jälkeen ei olennaisia tapahtumia.



## Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Remonttilimiitti	134 210,37	53 848,74
Käyttölimiitti	9 691,11	14 616,07

Yhtiöllä oli tilikauden alkaessa käytössään 140 000,00 euron remonttilimiitti, mikä jyvitetiin osakkaille tilikauden aikana. Lainaksi nostettiin 137 057,30 euroa. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana 83 208,56 euroa ja sitä oli jäljellä tilikauden päättyessä 53 848,74 euroa.

Lainaa kannetaan 15.5.2023 alkaen seuraavat 15 vuotta.

Yhtiöllä on käytössään luotollinen pankkitili, jonka limiitti on 20 000,00 euroa. Tilinpäätöshetkellä limiitin käyttövara 5 383,93 euroa.

## Rahastointi

Vuoden 2023 rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

## Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

2 kpl panttikirjat nrot: MML/321011/72/2019 ja MML/497383/72/2021 yht. 300 000,00 €. Kiinnitykset ovat yhtiön lainan sekä luotollisen pankkitilin vakuutena Joki-Pohjanmaan Osuuspankissa.

## Energian ja veden kulutus

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämpö, MWh (todellinen)	575	576	564	555	594
Sähkö, kWh	32 456	33 053	30 996	33 041	35 660
Vesi, m <sup>3</sup>	1634	1423	1598	1710	1740

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu entiseen tapaan.

## 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 osakesarja 511-558 (As. 13) vaihtoi omistusta.

## Hallintaan otetut huoneistot

Ei hallintaan otettuja huoneistoja.

## Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos, 15 166,27 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Nivalassa 22. päivänä maaliskuuta 2024

\_\_\_\_\_  
OP Koti Pohjanmaa Oy / \_\_\_\_\_

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA****HOITORAHOITUS****Hoitotuotot**

Hoitovastikkeet	103 720,63
Erityisvastiketuotot	1 861,20
Vuokrat	1 908,53
Käyttökorvaukset	9 400,00
Muut rahoitustuotot	100,00
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>116 990,36</b>

**Kiinteistön hoitokulut**

Hoitokulut	-236 747,19
Keskeneräisen urakan kulujen siirto takaisin	127 398,91
Korkokulut	-3 581,09
Muut rahoituskulut	-433,24
Aktivoinnit	56 821,59
Pysyvien vastaavien hankinnat	-56 821,59
Hoitovastikelainojen lyhennykset	-137 557,30
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-250 919,91</b>

Hankeosuussuoritukset	80 735,81
Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos)	-129 282,01
Lainojen nostot	194 378,89
<b>Tilikauden hoitojäämä</b>	<b>11 903,14</b>
<b>Edellisten tilikausien hoitojäämä</b>	<b>-11 042,26</b>
<b>Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä</b>	<b>860,88</b>

**PÄÄOMARAHOITUS****Pääomavastikelaina 1**

Pääomavastike 1	4 083,36
Korkokulut	-2 683,33
Lainanlyhennykset	-2 972,85
Muut rahoituskulut	-20,00
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>-1 592,82</b>
<b>Edellisten vuosien yli-/alijäämä</b>	<b>0,00</b>
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>-1 592,82</b>

**Kertyneet yli-/alijäämät**

Hoitorahoitus	860,88
Pääomavastikelaina 1	-1 592,82
<b>Siirtyvä ylijäämä / alijäämä</b>	<b>-731,94</b>

**Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus	8 234,29
Lyhytaikainen vieras pääoma	-27 361,22
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	18 394,99
<b>Rahoitusvalmius</b>	<b>-731,94</b>

## Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023      Budjetti 2023      Ero %

### TALOUSARVIOVERTAILU

#### HOITOTULOT

##### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	103 720,63	95 742,00	(8,33 %)
Hankeosuussuoritukset	80 735,81	0,00	
Erytysvastikkeet	1 861,20	1 389,60	(33,94 %)

##### Vastikkeet yhteensä

<b>186 317,64</b>	<b>97 131,60</b>	<b>(91,82 %)</b>	
Vuokrat	1 908,53	1 848,00	(3,28 %)
Käyttökorvaukset	9 400,00	10 000,00	(-6,00 %)
Lainojen nostot	194 378,89	0,00	
Rahoitustulot (hoito)	100,00	0,00	

#### HOITOTULOT YHTEENSÄ

**392 105,06      108 979,60      (259,80 %)**

#### HOITOMENOT

##### Kiinteistön hoitomenot

Hallinto	-11 283,30	-10 385,28	(8,65 %)
Käyttö ja huolto	-7 042,63	-7 800,00	(-9,71 %)
Ulkoalueiden hoito	-1 095,90	-1 520,00	(-27,90 %)
Lämmitys	-46 725,48	-47 000,00	(-0,58 %)
Vesi ja jätevesi	-9 110,95	-7 700,00	(18,32 %)
Sähkö ja kaasut	-5 497,80	-6 600,00	(-16,70 %)
Jätehuolto	-6 174,56	-6 000,00	(2,91 %)
Vahinkovakuutukset	-5 953,11	-5 953,11	
Kiinteistövero	-9 715,09	-9 100,00	(6,76 %)
Korjaukset	-134 148,37	-2 881,61	(4 555,33 %)
Hoitokorot	-3 581,09	-1 450,00	(146,97 %)
Hoitorahoituskulut	-433,24	-1 200,00	(-63,90 %)
Hoitovastikelainojen lyhennykset	-137 557,30	0,00	
Luotollinen pankkitili	14 616,07	0,00	

##### HOITOMENOT YHTEENSÄ

**-363 702,75      -107 590,00      (238,05 %)**

#### Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

**28 402,31      1 389,60      (1 943,92 %)**

#### RAHOITUS

##### Rahoitus

Pääomavastikkeet	4 083,36	0,00	
Korkokulut	-2 683,33	0,00	
Lainanlyhennykset	-2 972,85	0,00	
Muut rahoituskulut	-20,00	0,00	

##### Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

**-1 592,82      0,00**

## Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

## TULOSLASKELMA

## KIINTEISTÖN TUOTOT

## Vastikkeet

Hoitovastikkeet	103 720,63	93 506,52
Hankeosuussuoritukset	80 735,81	0,00
Erytyisvastikkeet	1 861,20	1 861,20

## Vastikkeet yhteensä

**186 317,64 95 367,72**

Vuokrat	1 908,53	1 848,00
Käyttökorvaukset	9 400,00	10 075,00

## KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**197 626,17 107 290,72**

## KIINTEISTÖN HOITOKULUT

## Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-11 283,30	-9 915,22
Käyttö- ja huolto	-7 042,63	-7 668,96
Ulkoalueiden hoito	-1 095,90	-1 455,63
Lämmitys	-46 725,48	-46 804,66
Vesi ja jätevesi	-9 110,95	-7 605,86
Sähkö ja kaasut	-5 497,80	-6 569,24
Jätehuolto	-6 174,56	-5 529,16
Vahinkovakuutukset	-5 953,11	-5 252,37
Kiinteistövero	-9 715,09	-9 067,61
Korjaukset	-134 148,37	-9 959,47
./ Aktivoinnit taseeseen	56 821,59	0,00

## Kiinteistön hoitokulut yhteensä

**-179 925,60 -109 828,18**

## HOITOKATE

**17 700,57 -2 537,46**

## Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	4 083,36	0,00
Muut rahoitustuotot	100,00	5,00
Korkokulut	-6 264,42	-3 800,14
Muut rahoituskulut	-453,24	-1 599,84

## Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

**-2 534,30 -5 394,98**

## VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

**15 166,27 -7 932,44**

## TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

**15 166,27 -7 932,44**

**Tase**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	106 700,94	106 700,94
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	1 114 890,97	1 058 069,38
Koneet ja kalusto	1 112,39	1 112,39
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	0,00	127 398,91
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 222 704,30</b>	<b>1 293 281,62</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 222 704,30</b>	<b>1 293 281,62</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	7 654,59	312,14
Siirtosaamiset	579,70	579,70
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>8 234,29</b>	<b>891,84</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>8 234,29</b>	<b>891,84</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 230 938,59</b>	<b>1 294 173,46</b>

**Tase**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	2 522,82	2 522,82
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>2 522,82</b>	<b>2 522,82</b>
Rakennusrahasto	1 183 629,26	1 183 629,26
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-47 810,80</b>	<b>-39 878,36</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>15 166,27</b>	<b>-7 932,44</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 153 507,55</b>	<b>1 138 341,28</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	50 069,82	0,00
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>50 069,82</b>	<b>0,00</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	18 394,99	143 898,08
Saadut ennakot	639,70	240,00
Ostovelat	8 070,52	11 062,24
Siirtovelat	256,01	631,86
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>27 361,22</b>	<b>155 832,18</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>77 431,04</b>	<b>155 832,18</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 230 938,59</b>	<b>1 294 173,46</b>

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
<b>Talousarvio</b>				
<b>Hoitotuotot</b>				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	35 983,20	+1,72%	36 603,60	
1 034,00 m2 * 2,90 €/m2 * 6,00 kk			17 991,60	
1 034,00 m2 * 3,00 €/m2 * 6,00 kk			18 612,00	
17 991,60 Vastikkeet tammi-kesä + 18 612,00 Vastikkeet heinä-joulu			36 603,60	
3002 Liikehuoneistovastikkeet	47 509,20	+4,22%	49 512,60	
954,00 m2 * 4,15 €/m2 * 6,00 kk			23 754,60	
954,00 m2 * 4,50 €/m2 * 6,00 kk			25 758,00	
23 754,60 Vastikkeet tammi-kesä + 25 758,00 Vastikkeet heinä-joulu			49 512,60	
3004 Varastohuoneistovastikkeet	12 249,72	+1,72%	12 460,80	
704,00 m2 * 1,45 €/m2 * 6,00 kk			6 124,80	
704,00 m2 * 1,50 €/m2 * 6,00 kk			6 336,00	
6 124,80 Vastikkeet tammi-kesä + 6 336,00 Vastikkeet heinä-joulu			12 460,80	
3008 Kertavastikkeet	80 735,81			
3010 Ylimääräiset hoitovastikkeet	7 978,51	+100,00%	15 957,02	Ylimääräiset yhtiövastike-erät kerätään keväällä ja syksyllä 2024.
<b>Hoitovastikkeet</b>	<b>184 456,44</b>		<b>114 534,02</b>	
3108 Autopaikkavuokrat	1 908,53	-0,45%	1 900,00	
3201 Vesimaksut	9 400,00	+1,06%	9 500,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	100,00	-50,00%	50,00	
K2421 Rahoituslaitoslaina, hoitovastikelaina 1	137 557,30			
K2431 Rahoituslaina, OP FI44 5291 0883 7764 26	56 821,59			
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>390 243,86</b>		<b>125 984,02</b>	
<b>Hoitokulut</b>				
<b>Hallinto</b>				
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	6 699,12	+2,90%	6 893,39	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	620,00	+12,90%	700,00	
5371 Kokouskulut	360,00	+25,00%	450,00	
5372 Monistekulut	640,47	-1,63%	630,00	
5373 Postikulut	419,62	+0,09%	420,00	
5376 ATK-kulut	290,00	0,00%	290,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 183,47	-15,50%	1 000,00	
5378 Perintäkulut	226,24			
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	844,38	-17,10%	700,00	
<b>Hallinto yhteensä</b>	<b>-11 283,30</b>		<b>-11 083,39</b>	
<b>Käyttö- ja huolto</b>				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	5 700,20	-0,00%	5 700,00	
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset	162,00	+85,19%	300,00	
5440 Maksut laitehuoltoyrityksille	11,50	0,00%	11,50	
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	733,18	+2,29%	750,00	
5448 Hissien ym siirtolaitteiden huolto	279,00	+79,21%	500,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	156,75	+27,59%	200,00	
<b>Käyttö ja huolto yhteensä</b>	<b>-7 042,63</b>		<b>-7 461,50</b>	
<b>Ulkoalueiden hoito</b>				
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta	739,55	+170,43%	2 000,00	
5535 Kesäpuhtaanapito	356,35	-1,78%	350,00	
<b>Ulkoalueiden hoito yhteensä</b>	<b>-1 095,90</b>		<b>-2 350,00</b>	
<b>Lämmitys</b>				
5700 Lämmitys	46 725,48	+9,80%	51 304,58	
<b>Lämmitys yhteensä</b>	<b>-46 725,48</b>		<b>-51 304,58</b>	
<b>Vesi ja jätevesi</b>				
5800 Vesi ja jätevesi	9 110,95	-1,22%	9 000,00	
<b>Vesi ja jätevesi yhteensä</b>	<b>-9 110,95</b>		<b>-9 000,00</b>	
<b>Sähkö ja kaasut</b>				
5900 Sähkö ja kaasut	5 497,80	+0,04%	5 500,00	
<b>Sähkö ja kaasut yhteensä</b>	<b>-5 497,80</b>		<b>-5 500,00</b>	
<b>Jätehuolto</b>				
6000 Jätehuolto	5 963,76	+0,61%	6 000,00	
6011 Likakaivo	210,80	-5,12%	200,00	



	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
<b>Jätehuolto yhteensä</b>	<b>-6 174,56</b>		<b>-6 200,00</b>	
<b>Vahinkovakuutukset</b>				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	5 875,11	+8,38%	6 367,62	
6180 Muut vahinkovakuutukset	78,00	+2,56%	80,00	
<b>Vahinkovakuutukset yhteensä</b>	<b>-5 953,11</b>		<b>-6 447,62</b>	
<b>Kiinteistövero</b>				
6300 Kiinteistövero	9 715,09	+7,00%	10 395,15	
<b>Kiinteistövero yhteensä</b>	<b>-9 715,09</b>		<b>-10 395,15</b>	
<b>Korjaukset</b>				
6440 Ulkoaluerakenteiden korjaukset	1 107,50	+351,47%	5 000,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 918,79			
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1 946,67			
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	182,88			
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	857,62			
6571 Kuntoarviot	236,00			
<b>Korjaukset (ilman urakoita)</b>	<b>-6 249,46</b>		<b>-5 000,00</b>	
<b>Erilliset urakat</b>				
<b>Erillinen urakka 1</b>				
6750 Erillinen urakka 1, kattosaneeraus	127 898,91			
<b>Erillinen urakka 1 yhteensä</b>	<b>-127 898,91</b>		<b>0,00</b>	
<b>Erilliset urakat yhteensä</b>	<b>-127 898,91</b>		<b>0,00</b>	
<b>Korjaukset yhteensä</b>	<b>-134 148,37</b>		<b>-5 000,00</b>	
<b>Korkokulut</b>				
8621 Korkokulut, hoitovastikelaina 1	871,16			
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	856,82	+5,04%	900,00	
8651 Korkokulut luotollisista pankkitileistä, remonttitili	1 845,01			
8780 Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut	8,10			
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>-3 581,09</b>		<b>-900,00</b>	
<b>Muut rahoituskulut</b>				
8850 Muut rah.kulut luotoll.pankkitileistä	199,92	+0,04%	200,00	
8851 Muut rah.kulut luotoll.pankkitileistä, remonttitili	233,32			
<b>Muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-433,24</b>		<b>-200,00</b>	
D2421 Rahoituslaitoslaina, hoitovastikelaina 1	137 557,30			
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-378 318,82</b>		<b>-115 842,24</b>	
<b>Limiitin käytön muutos</b>				
2750 Luotollinen pankkitili OP, FI67 5291 0820 0861 03	14 616,07			
<b>Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)</b>	<b>26 541,11</b>		<b>10 141,78</b>	
X098 Edellisen vuoden hoitoyli/-alijäämä	-11 042,26	-107,80%	860,88	
<b>Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)</b>	<b>15 498,85</b>		<b>11 002,66</b>	
<b>Erityisvastikkeet</b>				
<b>Erityisvastiketuetot</b>				
3050 Hissivastike	1 861,20	0,00%	1 861,20	
1 034,00 m2 * 0,15 €/osake * 6,00 kk			930,60	
1 034,00 m2 * 0,15 €/osake * 6,00 kk			930,60	
930,60 Vastikkeet tammi-kesä + 930,60 Vastikkeet heinä-joulu			1 861,20	
<b>Erityisvastikkeet, yli-/alijäämä</b>	<b>1 861,20</b>		<b>1 861,20</b>	
<b>Seuraavalle kaudelle siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>1 861,20</b>		<b>1 861,20</b>	
<b>Pääomarahoitus</b>				
<b>Pääomavastikelaina 1</b>				
81201 Pääomavastike 1	4 083,36	+136,89%	9 673,07	
1 112,00 Velalliset m2 * 0,7249 €/m2 * 6,00 kk			4 836,53	
1 112,00 Velalliset m2 * 0,7249 €/m2 * 6,00 kk			4 836,53	
4 836,5328 Rahoitusvastikkeet tammi-kesä + 4 836,5328 Rahoitusvastikkeet heinä-joulu			9 673,07	
8631 Korkokulut, OP FI44 5291 0883 7764 26	-2 683,33	+41,21%	-3 789,04	
D2431 Rahoituslaina, OP FI44 5291 0883 7764 26	-2 972,85	+27,11%	-3 778,92	
8831 Muut rahoituskulut, OP FI44 5291 0883 7764 26	-20,00	+50,00%	-30,00	
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>-1 592,82</b>		<b>2 075,11</b>	
X000 Pääomavastikelainan 1 edellisen vuoden yli/alijäämä			-1 592,82	
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>-1 592,82</b>		<b>482,29</b>	
<b>Kertyneet yli-/alijäämät</b>				
<b>Hoitorahoitus</b>	<b>15 498,85</b>		<b>11 002,66</b>	
<b>Erityisvastikkeet</b>	<b>1 861,20</b>		<b>1 861,20</b>	

	<b>Toteutunut</b> 202301-202312	<b>Ero %</b>	<b>Budjetoitu</b> 202401-202412	<b>Teksti</b>
<b>Pääomavastikelaina 1</b>	<b>-1 592,82</b>		<b>482,29</b>	
<b>Kokonaisjäämä</b>	<b>15 767,23</b>		<b>13 346,15</b>	