

Kokouskutsu

Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartanon varsinainen yhtiökokous järjestetään
13.6.2024 klo 15.00

Kokous järjestetään MTK:n neuvotteluhuoneessa Kalliontie 18, 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. 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
op-koti.fi/isannointi/pohjanmaa
avoinna 24/7 käynti nettisivujen kautta
Palvelu ajanvarauksella

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

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: 13.6.2024 klo 15.00

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

- 1 § Kokouksen avaus
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjantarkastajien valinta
- 4 § Työjärjestyksen hyväksyminen
- 5 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä osanottajien toteaminen
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Isännöitsijä merkitsee kokouksen osallistujat ääniluetteloon.

ESITETTÄVÄT ASIAT

- 6 § Tilinpäätöksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle vuoden 2023 toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen.
- 7 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle edellisen tilikauden tilintarkastuskertomuksen.
- 8 § Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
Isännöitsijä esittelee kokoukselle kunnossapitotarveselvityksen sekä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt

PÄÄTÖSASIAT

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

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

Vastikkeet 1.7. alkaen:

Hoitovastike asunnot, €/m ² /kk	3,30
Hoitovastike LH 1.krs, €/m ² /kk	4,95
Hoitovastike LH 2.krs, €/m ² /kk	4,125
Hoitovastike varasto, €/m ² /kk	1,65
Hoitovastike autotalli, €/m ² /kk	1,65
Vesimaksu, kylmä, €/m ³	5,60
Vesimaksu, lämmin, €/m ³	12,00
Autopaikkamaksu, €/vuosi	90,00
Lasivetriini, €/vuosi	150,00
Lasivetriini ulkopuolisille, €/vuosi	250,00
Autonpesupaikka, €/vuosi	60,00

Rahoitusvastike, € / jyvitetty m² 0,80

Esitetään yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä enintään kaksi ylimääräistä vastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana talouden tasapainottamiseen.
- tarvittaessa hallituksella on valtuudet muuttaa rahoitusvastiketta korko- ja lainanhoitokulujen muuttuessa
- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä enintään kaksi ylimääräistä rahoitusvastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana
- Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten verran

12 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

13 § Tilintarkastajan valinta

14 § Hallituksen valinta

15 § 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 Nivalan Myllykartano:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano:n (y-tunnus 0795548-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-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 toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja 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 toimitusjohtajan 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 toimitusjohtaja 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 7. toukokuuta 2024

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö


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

2024-05-07 08:48:48 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.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 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, 5881m2
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:	2591 m ²
Valmistumisvuosi:	1990
Huoneistot:	7 asuntoa 21 Liikehuoneistoa
Lämmitys:	kaukolämpö
Pelastussuunnitelma:	<u>Safetum</u>
Energiatodistus:	Vanhentunut 28.11.2023.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat sekä yhtiöjärjestyksen muutos.

Hallitus

1.1.-19.6.

■ Eteläniemi
■ Peräaho
■ Taskinen
■ Tölli
■ Turpeinen
■ Karvonen – Varalla
■ Hautamäki – Varalla

20.6.-31.12.

■ Eteläniemi
■ Peräaho
■ Taskinen
■ Tölli
■ Turpeinen
■ Karvonen - Varalla
■ Hautamäki - Varalla

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kolme kertaa.

Toimitusjohtaja:	OP Koti Pohjanmaa Oy LKV / ■■■■■
Tilintarkastaja:	Ernst & Young
Kiinteistön huolto ja siivous:	R. Pikkarainen Ky / ISS Palvelut Oy
Hissihuolto:	Kone Oyj
Vakuutukset:	Yhtiöllä on täysarvovakuutus Pohjola Vakuutuksessa.

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.1. – 30.6.	1.7. – 31.12.
Hoitovastike, € /m ² /kk	2,90	3,05
Hoitovastike LH1.krs, € /m ² /kk	4,35	4,575
Hoitovastike LH 2krs, € /m ² /kk	3,63	3,8125
Hoitovastike varasto, € /m ² /kk	1,45	1,525
Hoitovastike autotalli, € /m ² /kk	1,45	1,525
Vesimaksu, € /m ³ /kk kylmä	5,00	5,00
Vesimaksu, € /m ³ /kk lämmin	12,00	12,00
Autopaikkamaksu, € /vuosi	60,00	60,00
Lasivitsiini, € /vuosi	150,00	150,00
Lasivetriini ulkopuolisille, € /vuosi	250,00	250,00
Autonpesupaikka €/vuosi	50,00	50,00

Tilikauden aikana kerättiin yksi ylimääräinen yhtiövastike-erä.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on ollut heikko.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 58 569,90 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -11 307,06 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -5 878,02 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -17 185,08 euroa. Tilikauden tulos on saman suuruinen kuin käytettävissä olevat vanhat tappiot, joten tuloksesta ei tarvitse maksaa tuloeroa. Tällä saadaan myös aktivoinnit mahdollisimman korkeaksi ja tätä kautta kasvatettua poistopohjaa tulevaisuutta turvaamaan.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	153 853,98	219 973,58

Suurimmat erot talousarviossa syntyivät käytön ja huollon kuluissa, ulkoalueiden hoitokuluissa, siivouskuluissa, veden ja jäteveden kuluissa sekä korjauskuluissa.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 136 510,98 euroa, joista suurimmat kohteet olivat

Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 924,72
LVI-järjestelmien korjaukset	2 778,59
Sähköjärjestelmien korjaukset	3 334,02
Erillinen urakka, pihasaneeraus	127 595,60

Tilikaudella ei tapahtunut vakuutuksesta korvattavia vahinkoja.

Hankeselvitys

Tilikaudella taloyhtiölle hankittiin valokuituverkkokytkin, mikä mahdollistaa taloyhtiön asuntojen ja liiketilojen valokuituverkkoon liittymisen. Hallitus on neuvotellut liikehuoneisto L32 osakkaan kanssa kiinteistön länsipäädyn saattamisesta alkuperäistä vastaavaan kuntoon vuoden 2024 aikana.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikaudella vaihdettiin yhtiön sähköpäämittari. Mittarin vaihdon yhteydessä havaittiin, että päämittarin virtamuuntajakerroin tulkittu väärin mittarin vaihdon yhteydessä vuonna 2010. Tämän vuoksi yhtiöltä on laskutettu paljon vähemmän sähköä, kuin todellisuudessa olisi pitänyt. Elenia laskutti takautuvasti edelliseltä kolmelta vuodelta puuttuvia siirtomaksuja 9 474,21 euroa ja Fortum 15 066,80 euroa. Elenian laskulle on laadittu 12 kuukauden maksuaikasuunnitelma ja Fortumin laskun maksusuunnitelman laadinta vielä tilinpäätöksen laadintahetkellä kesken. Kulut tulevat toteutumaan 2024 tilikauden aikana. Tilikauden jälkeen ei olennaisia tapahtumia.

Lainat

Saldo 1.1	31.12
0,00	27 061,81

Yhtiöllä on tilinpäätösvaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta 27 061,81 euroa.

Taloyhtiölle pihasaneeraukseen hankittu remonttiliimiitti jyvitetään osakkaille huhtikuussa 2023. Lainaksi nostettiin 138 767,59 euroa. Lainaa lyhennettiin tilikauden aikana 114 789,78 euroa. Lainasta vastaa yhteensä 1 015,88 jyv.m².

Yhteensä lainaa oli taloyhtiöllä tilikauden päättyessä 27 061,81 euroa.

Taloyhtiön pankkitiliin on liitetty 20 000,00 euron käyttölimiittitili, jota tilinpäätösvaiheessa käytössä 0,00 euroa.

Rahastointi

Vuoden 2023 rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

3 kpl panttikirjoja nro:t 528/11.9.2012/11206, 528/11.9.2012/10175, MML/520284/72/2021 yht. 468 000,00 euroa. Kiinnitykset ovat yhtiön OP Joki-Pohjanmaalla lainan vakuutena.

Energian ja veden kulutus

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämpö, MWh (todellinen)	652	636	611	544	587
Sähkö, MWh	118,9	59,4	53,5	68,0	68,7
Vesi, m ³	928	626	618	675	793

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

Osakesarjat 2296-2430 (AT19) ja 32871-33535 (A53) vaihtoi omistusta tilikaudella.

Hallintaan otetut huoneistot

Ei haltuunotettuja huoneistoja.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos, 58 569,90 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille.

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Nivalassa 26. päivänä maaliskuuta 2024

OP Koti Pohjanmaa Oy / _____

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	169 892,35
Vuokrat	1 575,00
Käyttökorvaukset	5 135,00
Osinkotuotot	120,00
Muut rahoitustuotot	25,00

Kiinteistön tuotot yhteensä 176 747,35

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-316 335,13
Korkokulut	-2 204,26
Muut rahoituskulut	-1 832,87
Aktivoinnit	96 361,55
Pysyvien vastaavien hankinnat	30 734,05

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -193 276,66

Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos)	-133 545,34
Lainojen nostot	138 767,59

Tilikauden hoitojäämä -11 307,06

Edellisten tilikausien hoitojäämä -5 878,02

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä -17 185,08

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	3 560,54
Lainaosuussuoritukset	106 523,92
Korkokulut	-2 044,11
Lainanlyhennykset	-111 705,78
Muut rahoituskulut	-17,50

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -3 682,93

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 0,00

Siirtyvä yli-/alijäämä -3 682,93

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	-17 185,08
Pääomavastikelaina 2	-3 682,93

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä -20 868,01

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	18 211,09
Lyhytaikainen vieras pääoma	-42 163,10
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	3 084,00

Rahoitusvalmius -20 868,01

Erotus 0,00

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet 169 892,35 156 865,50 (8,30 %)

Vastikkeet yhteensä 169 892,35 156 865,50 (8,30 %)

Vuokrat 1 575,00 2 000,00 (-21,25 %)

Käyttökorvaukset 5 135,00 5 000,00 (2,70 %)

Lainojen nostot 138 767,59 0,00

Rahoitustulot (hoito) 25,00 15,00 (66,67 %)

Osinkotuotot 120,00 150,00 (-20,00 %)

HOITOTULOT YHTEENSÄ 315 514,94 164 030,50 (92,35 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut -700,00 -500,00 (40,00 %)

Hallinto -14 930,21 -14 250,36 (4,77 %)

Käyttö ja huolto -18 157,67 -21 652,76 (-16,14 %)

Ulkoalueiden hoito -11 337,73 -7 900,00 (43,52 %)

Siivous -9 946,20 -7 938,48 (25,29 %)

Lämmitys -54 852,69 -54 000,00 (1,58 %)

Vesi ja jätevesi -5 472,85 -3 700,00 (47,91 %)

Sähkö ja kaasut -40 449,73 -14 000,00 (188,93 %)

Jätehuolto -3 865,24 -3 600,00 (7,37 %)

Vahinkovakuutukset -8 024,67 -7 912,38 (1,42 %)

Kiinteistövero -12 087,16 -11 400,00 (6,03 %)

Korjaukset -136 510,98 -10 000,00 (1 265,11 %)

Hoitokorot -2 204,26 -2 300,00 (-4,16 %)

Hoitorahoituskulut -1 832,87 -900,00 (103,65 %)

Luotollinen pankkitili -133 545,34 0,00

HOITOMENOT YHTEENSÄ -453 917,60 -160 053,98 (183,60 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -138 402,66 3 976,52 (-3 580,50 %)

RAHOITUS

Rahoitus

Pääomavastikkeet 3 560,54 0,00

Lainaosuussuoritukset 106 523,92 0,00

Korkokulut -2 044,11 0,00

Lainanlyhennykset -111 705,78 0,00

Muut rahoituskulut -17,50 0,00

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-) -3 682,93 0,00

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	169 892,35	144 842,82
-----------------	------------	------------

Vastikkeet yhteensä

	169 892,35	144 842,82
--	-------------------	-------------------

Vuokrat	1 575,00	1 990,00
---------	----------	----------

Käyttökorvaukset	5 135,00	4 964,41
------------------	----------	----------

Muut kiinteistön tuotot	0,00	112,50
-------------------------	------	--------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	176 602,35	151 909,73
--	-------------------	-------------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	-0,01
-----------------------------------	------	-------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

	0,00	-0,01
--	-------------	--------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-700,00	-500,00
-----------------	---------	---------

Hallinto	-14 930,21	-13 941,37
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-18 157,67	-19 731,17
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-11 337,73	-7 941,50
--------------------	------------	-----------

Siivous	-9 946,20	-9 282,66
---------	-----------	-----------

Lämmitys	-54 852,69	-53 706,25
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-5 472,85	-3 704,40
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasut	-40 449,73	-13 870,94
-----------------	------------	------------

Jätehuolto	-3 865,24	-3 911,79
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-8 024,67	-7 036,32
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-12 087,16	-11 276,72
----------------	------------	------------

Korjaukset	-136 510,98	-139 351,25
------------	-------------	-------------

./. Aktivoinnit taseeseen	96 361,55	127 095,60
---------------------------	-----------	------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

	-219 973,58	-157 158,77
--	--------------------	--------------------

HOITOKATE

	-43 371,23	-5 249,05
--	-------------------	------------------

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot pitkävaikutteisista	-2 189,59	0,00
-----------------------------	-----------	------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

	-2 189,59	0,00
--	------------------	-------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	120,00	150,00
--------------	--------	--------

Korkotuotot	0,00	25,88
-------------	------	-------

Pääomavastikkeet	3 560,54	0,00
------------------	----------	------

Lainaosuussuoritukset	106 523,92	0,00
-----------------------	------------	------

Muut rahoitustuotot	25,00	15,00
---------------------	-------	-------

Korkokulut	-4 248,37	-2 269,06
------------	-----------	-----------

Muut rahoituskulut	-1 850,37	-3 392,89
--------------------	-----------	-----------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

	104 130,72	-5 471,07
--	-------------------	------------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

	58 569,90	-10 720,12
--	------------------	-------------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

	58 569,90	-10 720,12
--	------------------	-------------------

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	515 918,81	515 918,81
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	4 097 475,16	4 012 061,57
Koneet ja kalusto	975,32	975,32
Muut aineelliset hyödykkeet	8 758,37	0,00
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	0,00	127 095,60
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 623 127,66	4 656 051,30
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	4 686 106,13	4 719 029,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 630,22	81,20
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 630,22	81,20
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	15 580,87	6 797,22
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	15 580,87	6 797,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 211,09	6 878,42
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 704 317,22	4 725 908,19

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
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	-58 055,42	-47 335,30
Tilikauden voitto/tappio	58 569,90	-10 720,12
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 638 176,31	4 579 606,41
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	23 977,81	0,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	23 977,81	0,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 084,00	133 545,34
Saadut ennakot	2 079,75	435,07
Ostovelat	21 742,52	12 173,62
Muut velat	0,00	147,75
Siirtovelat	15 256,83	0,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	42 163,10	146 301,78
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	66 140,91	146 301,78
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 704 317,22	4 725 908,19

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Talousarvio				
Hoitotuotot				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	13 762,44	+6,72%	14 687,55	
385,50 m2 * 3,05 €/m2 * 6,00 kk			7 054,65	
385,50 m2 * 3,30 €/m2 * 6,00 kk			7 632,90	
7 054,65 Vastikkeet tammi-kesä + 7 632,90 Vastikkeet heinä-joulu			14 687,55	
3002 Liikehuoneistovastikkeet	130 060,50	+10,92%	144 267,75	1. kerroksen liikehuoneistot 4,575€/m2 -> 4,95€/m2 2. kerroksen liikehuoneistot 3,8125€/m2 -> 4,125€/m2
3004 Varastohuoneistovastikkeet	7 122,90	+6,71%	7 600,95	
399,00 m2 * 1,525 €/m2 * 6,00 kk			3 650,85	
399,00 m2 * 1,65 €/m2 * 6,00 kk			3 950,10	
3 650,85 Vastikkeet tammi-kesä + 3 950,10 Vastikkeet heinä-joulu			7 600,95	
3005 Autotallivastikkeet	5 302,44	+6,70%	5 657,85	
297,00 m2 * 1,525 €/m2 * 6,00 kk			2 717,55	
297,00 m2 * 1,65 €/m2 * 6,00 kk			2 940,30	
2 717,55 Vastikkeet tammi-kesä + 2 940,30 Vastikkeet heinä-joulu			5 657,85	
3009 Lisätilan käyttökorvaus	295,20	+69,38%	500,00	
3010 Ylimääräiset hoitovastikkeet	13 348,87	+116,39%	28 885,72	Kerätään huhtikuussa ja lokakuussa 2024
Hoitovastikkeet	169 892,35		201 599,82	
3108 Autopaikkavuokrat	1 575,00	+1,59%	1 600,00	
3201 Vesimaksut	4 585,00	+0,33%	4 600,00	
3204 Pesutupamaksut	550,00	0,00%	550,00	
8010 Osinkotuotot	120,00	0,00%	120,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	25,00	-40,00%	15,00	
K2432 Rahoituslaina, pääomavastikelaina 2	138 767,59			
Kiinteistön tuotot yhteensä	315 514,94		208 484,82	
Hoitokulut				
Henkilöstökulut				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	700,00	0,00%	700,00	
Henkilöstökulut yhteensä	-700,00		-700,00	
Hallinto				
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	8 715,36	+2,90%	8 968,11	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	620,00	+12,90%	700,00	
5370 Vesilaskutus	210,18	+2,29%	215,00	
5371 Kokouskulut	839,99	+7,14%	900,00	
5372 Monistekulut	969,11	+3,19%	1 000,00	
5373 Postikulut	860,26	-4,68%	820,00	
5375 Jäsenmaksut	370,00	0,00%	370,00	
5376 ATK-kulut	290,00	0,00%	290,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 040,10	-7,70%	960,00	
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	1 015,21	-31,05%	700,00	
Hallinto yhteensä	-14 930,21		-14 923,11	
Käyttö- ja huolto				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	9 635,52	-0,37%	9 600,00	
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset	382,31	+96,18%	750,00	
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	6 082,49	+15,08%	7 000,00	
5448 Hissien ym siirtolaitteiden huolto	1 243,45	+12,59%	1 400,00	
5454 Uima-allaskloorit, tuholaiistorj.aineet	50,70			
5480 Muut käytön ja huollon kulut	218,73			
5482 Kaapeli-tv	544,47	0,00%	544,47	
Käyttö ja huolto yhteensä	-18 157,67		-19 294,47	
Ulkoalueiden hoito				
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta	10 836,12	-16,94%	9 000,00	
5535 Kesäpuhtaanapito	501,61	+19,61%	600,00	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-11 337,73		-9 600,00	
Siivous				
5631 Siivousliikkeen sopimusveloitukset	6 770,56	+1,57%	6 876,96	
5633 Perussiivoukset	1 843,88			
5646 Vaihtomattopalvelu	1 331,76	+1,37%	1 350,00	

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Siivous yhteensä	-9 946,20		-8 226,96	
Lämmitys				
5700 Lämmitys	54 852,69	+9,80%	60 228,25	
Lämmitys yhteensä	-54 852,69		-60 228,25	
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	5 472,85	-4,99%	5 200,00	
Vesi ja jätevesi yhteensä	-5 472,85		-5 200,00	
Sähkö ja kaasu				
5900 Sähkö ja kaasu	40 449,73	+28,55%	52 000,00	
Sähkö ja kaasu yhteensä	-40 449,73		-52 000,00	
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	3 865,24	-1,69%	3 800,00	
Jätehuolto yhteensä	-3 865,24		-3 800,00	
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	7 912,38	+4,46%	8 265,07	
6180 Muut vahinkovakuutukset	112,29	+50,50%	169,00	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-8 024,67		-8 434,07	
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	12 087,16	+7,00%	12 933,26	
Kiinteistövero yhteensä	-12 087,16		-12 933,26	
Korjaukset				
6430 Kiinteistön korjaukset	-150,00	-6 766,67%	10 000,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 924,72			
6475 Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	424,79			
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	2 778,59			
6541 Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	513,26			
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasu-järjestelm. korj.	3 334,02			
6574 Kunnossapitotarveselvitys	90,00			
Korjaukset (ilman urakoita)	-8 915,38		-10 000,00	
Erilliset urakat				
Erillinen urakka 1				
6751 Erillinen urakka, pihasaneeraus	127 595,60			
Erillinen urakka 1 yhteensä	-127 595,60		0,00	
Erilliset urakat yhteensä	-127 595,60		0,00	
Korjaukset yhteensä	-136 510,98		-10 000,00	
Korkokulut				
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	2 203,18	-89,11%	240,00	
8780 Vähennyskeltottomat viivästyskorkokulut	1,08			
Korkokulut yhteensä	-2 204,26		-240,00	
Muut rahoituskulut				
8850 Muut rah.kulut luotoll.pankkitileistä	1 832,87	-50,90%	900,00	
Muut rahoituskulut yhteensä	-1 832,87		-900,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-320 372,26		-206 480,12	
Limiitin käytön muutos				
2750 Luotollinen pankkitili, lyhytaikainen	-133 545,34			
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-138 402,66		2 004,70	
X098 Edellisen vuoden hoitoyli/-alijäämä	-5 878,02	+192,36%	-17 185,08	
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-144 280,68		-15 180,38	
Pääomarahoitus				
Pääomavastikelaina 2				
81202 Pääomavastike 2	3 560,54	+144,80%	8 716,25	
1 015,88 Velalliset jyv m2 * 0,63 €/ jyv m2 * 6,00 kk			3 840,03	
1 015,88 Velalliset jyv m2 * 0,80 €/ jyv m2 * 6,00 kk			4 876,22	
3 840,0264 Rahoitusvastikkeet tammi-kesä + 4 876,224 Rahoitusvastikkeet heinä-joulu			8 716,25	
82602 Lainaos.suor. pääomavastike 2(rah.)	106 523,92			
8632 Korkokulut, pääomavastikelaina 2	-2 044,11	-10,56%	-1 828,33	
D2432 Rahoituslaina, pääomavastikelaina 2	-111 705,78	-97,24%	-3 084,00	
8832 Muut rahoituskulut pääomavast. laina 2	-17,50	+71,43%	-30,00	
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-3 682,93		3 773,92	
X001 Pääomavastikelainan 2 edellisen vuoden yli/alijäämä			-3 682,93	
Siirtyvä yli/-alijäämä	-3 682,93		90,99	
Kertyneet yli/-alijäämät				

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Hoitorahoitus	-144 280,68		-15 180,38	
Pääomavastikelaina 2	-3 682,93		90,99	
Kokonaisjäämä	-147 963,61		-15 089,39	

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 Säästökulma
Osoite: Kalliontie 27, 85500 Nivala
y-tunnus: 0784009-6

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
Kuntoarvio 2024 / Widetek Oy
PTS 2022 / OP Koti

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2024 - 2028

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa)	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Hallinto			
Energiatodistuksen päivitys	500,00 €	2024	
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus	3 000,00 €	2025–2026	
Pohjapiirustuksien päivitys		2025–2026	
Huoneistot			
Asuin- ja liikehuoneistojen pesuhuone- ja sosiaalityötilojen pintasaneeraukset		2024–2026	
Palovarointimien hankinta	350,00 €	2024	
Julkisivu			
Ulkorakenteiden ja julkisivun korjauksia sekä puhdistuksia	18 000,00 €	2025–2026	
Liikuntasauvojen uusiminen	10 000,00 €	2025–2026	
Kellaritilat			
Salaojajärjestelmän huuhtelu	2 500,00 €	2024	
Pumppukaivojen pumppujen ja hälytysjärjestelmän uusiminen	3 500,00 €	2024	
Autotalli			
Lattian pinnoitus / maalaus		2025	
Vaurioituneiden kattolevyjen vaihto		2025	
Rakenteet			
Rakenteiden lämpökuvaus	3 000,00 €	2024–2025	

Kattorakenteet			
Tuuletusputkien ja läpivientien korjaukset sekä lämmöneristys	4 000,00 €	2024–2025	
Aluskatteen ylösnostot	1 000,00 €	2024–2025	
Ikkunat			
Ikkunoiden uusiminen	180 000,00 €	2026–2027	
Ovet			
Ulko-ovien ja parvekeovien vaihtaminen sekä lukitusjärjestelmän uusiminen	45 000,00 €	2026–2027	
LVI-järjestelmät			
Liikehuoneistojen kiertoilmakojien uusiminen vikaantuessa			
Päävesimittarin sulkuventtiilin huolto		2024	
KV-putkisto ja lämmönvaihdin saneeraus	250 000,00 €	2034	
Huoneistokohtaisten vesimittareiden vaihto tarvittaessa			
Viemäriverkon kuntotutkimus	5 000,00 €	2032–2034	
Vanhojen hanojen ja WC-istuinien vaihtaminen tarvittaessa			
Pyyhekuivain pattereiden poisto käytöstä		2025	
IV-koneiden huolto suodattimien vaihdon yhteydessä		2024	
Huippuimureiden uusiminen tarvittaessa		2026–2028	
Sähköjärjestelmät			
Ulkovalaisimien uusiminen		2026–2028	
Sähköauton latauspisteen toteuttaminen	3 000,00 €	2024	
Sähköpääkeskuksen ja -järjestelmien määräaikaistarkastus		2027	
Yhteisten tilojen valaisimien vaihtaminen ledivalaisimiksi		2025	

* 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
2022	Etupihan remontti sekä paloturvallisten roskakatoksien hankinta	
2015	Takapihan asfaltointi	
2009	Autonlämmityspaikkoja lisätty ja rakennettu jätekatos	
2009	Piha-alueen osittainen korjaus	
2001	Viemäröinti osittain uusittu	
1997	Lukosto uusittu	
1997	Salaojajärjestelmä 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.