

# **Asunto Oy Jyväskylän Mannisenhuippu**

## **TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS**

**1.1. - 31.12.2022**

Säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti.

Osoite:  
PL 314  
40101 Jyväskylä  
Kotipaikka Jyväskylä  
Y-tunnus 2769389-8

## TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2022

### Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

## Sisällys

### TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAKERTOMUS .....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT .....	5
TALOUSARVIOVERTAILU .....	8

### TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA.....	9
TASE .....	10
LIITETIEDOT.....	11
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA .....	14
KÄYTETYT TOSITELAJIT .....	14
ALLEKIRJOITUS.....	15
TILINTARKASTUSMERKINTÄ .....	15

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen on laatinut

Noste Isännöinti Oy

---

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Tontti:	Oma 2 655 m <sup>2</sup>
Kiinteistötunnus:	179-29-96-5
Rakennukset:	Asuinkerrostalo Ulkoiluvälinevarasto Autokatos
Tilavuus:	5 870 m <sup>3</sup>
Asuntopinta-ala:	1 337,5 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	2018
Huoneistot:	32 asuntoa
Pysäköinti:	10 autokatospaikkaa (osakkeina) 23 autopaikkaa (osakkeina)

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.5.2022. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi hallitus valtuutettiin perimään enintään kahden kuukauden ylimääräiset yhtiövastikkeet sekä tilaamaan aurinkosähköselvitys ja sähköautojen latausinfrahankkeen suunnittelu ja kilpailutus.

### Hallitus:

	1.1.-19.5.	19.5.-31.12.
Puheenjohtaja	Paavo Perälä	Paavo Perälä
Jäsen	Terhi Tiainen	Terhi Tiainen
Jäsen	Tapani Hämäläinen	Tapani Hämäläinen
Jäsen	Ahti Lehtomäki	Ahti Lehtomäki
Jäsen	Mirikli Hedman	Lauri Saramäki

Hallitus kokoontui tilikaudella neljä kertaa.

Vastuullinen isännöitsijä:	Noste Isännöinti Oy / Toni Tikkanen
Henkilöisännöitsijä:	Noste Isännöinti Oy / Risto Lehto
Tilintarkastajat:	Varsinainen tilintarkastaja SYS Audit Oy
Kiinteistön huolto ja siivous:	Jyväskylän HuoltoSilta Oy

## Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

### Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2022 - 30.06.2022	3,40 €/ m2 / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	3,40 €/ m2 / kk
Hoitovastike autopaikka	01.01.2022 - 30.06.2022	17,00 €/ paikka / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	17,00 €/ paikka / kk
Hoitovastike autokatospaikka	01.01.2022 - 30.06.2022	25,50 €/ paikka / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	25,50 €/ paikka / kk
Kaapeli-tv-vastike	01.01.2022 - 30.06.2022	0,30 €/ huoneisto / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	0,30 €/ huoneisto / kk
Laajakaistavastike	01.01.2022 - 30.06.2022	3,50 €/ huoneisto / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	2,90 €/ huoneisto / kk
Vesivastike lämmin	01.01.2022 - 31.12.2022	12,90 €/ m3
Vesivastike kylmä	01.01.2022 - 31.12.2022	7,50 €/ m3
Pääomavastike rakentamislaina	01.01.2022 - 30.06.2022	0,65 €/ osake / kk
	01.07.2022 - 31.12.2022	0,60 €/ osake / kk
Ylim. pääomavastike rakentamislaina	01.11.2022 - 30.11.2022	0,60 €/ osake / kk x 0,5

## Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen - 4.484,05 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 18.540,38 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 14.056,33 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Pääomavastikkeet on tuloutettu yhtiön kirjanpidossa, joten vuokranantajaosakkaat voivat vähentää ne vuokratuloistaan.

## Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

## Lainat

	Saldo 1.1.	31.12.
Handelsbanken 313160-1128001 / rakentamislaina	1.695.309,03	1.614.580,03
Velalliset yksiköt		13.180,40 osaketta
Velkaosuuden määrä		119,81 €/ osake
Lainan korko 3 kk euribor + marginaali 0,80 %		Kokonaiskorko 2,862 %
Korontarkistus 19.3., 19.6., 19.9. ja 19.12.		
Laina päättyy 1.9.2042		

## Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

## Energian ja veden kulutus

Vuosi	Lämmitys			Sähkö		Vesi		Perustietoja		Lämmitys- tarvekerroin
	Lämpö (MWh)	Normeerattu lämpö	kWh/Rm3/v	Sähkö (kWh)	kWh/Rm 3/v	vesi (m3)	l/hlö/vrk	astepäivä- luku Jkl	asukkaita ka.	
2018*	20	21	38,23	2 187	2,06	51	59	4 405	28	1,06
2019	141	149	24,02	23 147	3,94	949	76	4 376	34	1,06
2020	127	143	21,64	22 583	3,85	1 415	90	3 915	43	1,13
2021	154	155	26,24	24 000	4,09	1 456	91	4 771	44	1,01
2022	137	144	23,34	22 000	3,75	1 261	79	4 423	44	1,05

Yhtiön energiatehokkuusluku (ET-luku, kWh/bm2/vuosi): 127. ET-luokka on C.

Parhaimman energiatodistuksen saa rakennus, jossa on hyvä vaipan (ulkoseinien, ikkunoiden, katon ja lattian) lämmöneristys, tiiviys ja ilmanvaihdon lämmöntalteenotto.

\* kulutukset 30.11.2018 alkaen

## Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
A8	5136-5869
A9	5870-6395
A21	14703-15260
A32	23941-24520
AP19	24851-24860
AP31	24971-24980
AP32	24981-24990

## Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Suomen Talokeskus Oy valittiin suunnittelemaan ja kilpailuttamaan aurinkosähkö- ja sähköautojen latausinfrahankeet. Hankkeiden toteutus tuodaan yhtiökokouksen päätettäväksi vuoden 2023 aikana.

Väestönsuoja tarkastettiin ja se todettiin määräysten mukaiseksi

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 1.669,81 €

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistössä keskitytään tarvittaviin vuosikorjauksiin. Kiinteistössä on suunnitteilla aurinkosähkö- ja sähköautojen latausinfrahanke.

### **Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset**

Yhtiöllä on rahalaitoslainaa Handelsbankenilta yhteensä 1.614.580,03 euroa. Sen vakuudeksi on annettu 4.197.622,00 euron panttikirjat. Panttikirjat ovat pankin hallussa.

Vakuuksia on yhteensä 4.197.622,00 euron arvosta. Kaikki vakuudet ovat yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja. Niistä on pantattu lainojen vakuudeksi 4.197.622,00 euroa.

### **VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen:

Panttikirja MML/477513/72/2017	2.000.000,00 €	Handelsbanken
Panttikirja MML/477514/72/2017	2.000.000,00 €	Handelsbanken
Panttikirja MML/477515/72/2017	197.622,00 €	Handelsbanken

### **Saadut vakuudet**

Suorituskyvyttömyysvakuutus, sopimusnumero 312-0800945-7. Vakuutuksen enimmäismäärä 1.105.168,00 euroa. Voimassa 30.11.2028 asti.

### **Muut tiedot**

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on Dual Finland Oy ja vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy. Yhtiöllä on AsumisPLUS asiakasetu, joka sisältää ryhmätapaturma-, avainturva- ja asumisen keskeytysvakuutukset sekä OikeusturvaPLUS asiakasetu joka muun muassa laajentaa kiinteistövakuutuksen oikeusturvavakuutusta.

## VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2022

HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	62.322,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	12.032,43
Muut kiinteistön tuotot	25,00
Korkotuotot	0,66
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	<u>74.380,09</u>
HOITOKULUT	
Hoitokulut	-73.334,41
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-5.529,73
HOITOKULUT YHTEENSÄ	<u>-78.864,14</u>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-4.484,05
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	<u>18.540,38</u>
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	14.056,33
ERITYISVASTIKETUOTOT	
Erityisvastikkeet, kaapeli-tv ja laajakaista	1.344,00
ERITYISVASTIKETUOTOT YHTEENSÄ	<u>1.344,00</u>
ERITYISVASTIKEKULUT	
Hoitokulut, kaapeli-tv ja laajakaista	-1.340,27
ERITYISVASTIKEKULUT YHTEENSÄ	<u>-1.340,27</u>
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	3,73
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEYJÄÄMÄ	<u>129,90</u>
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYJÄÄMÄ	133,63
PÄÄOMATUOTOT, RAKENTAMISLAINA	
Pääomavastikkeet	102.807,12
PÄÄOMATUOTOT, RAKENTAMISLAINA YHTEENSÄ	<u>102.807,12</u>
PÄÄOMAKULUT, RAKENTAMISLAINA	
Korkokulut	-18.773,58
Muut rahoituskulut	-4,00
Lainojen lyhennykset	-80.729,00
PÄÄOMAKULUT, RAKENTAMISLAINA YHTEENSÄ	<u>-99.506,58</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, RAKENTAMISLAINA	3.300,54
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, RAKENTAMISLAINA	<u>32.153,49</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, RAKENTAMISLAINA	35.454,03

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	14.056,33
Erytysvastikeyli/alijäämä	133,63
Pääomavastikeyli/alijäämä, rakentamislaina	<u>35.454,03</u>
Kokonaisjäämä	49.643,99
Rahoitusomaisuus	64.962,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	-96.047,01
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>80.729,00</u>
Taseen rahoitusasema	49.643,99
Erotus	<u>0,00</u>

## KORJAUKSET

**1.1. - 31.12.2022**

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	148,80
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	1.521,01
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	1.669,81

## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2022	Budjetti	Ero	Tot. %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	62.322,00	62.322,00	0,00	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	12.032,43	13.800,00	-1.767,57	87,2
Erityisvastikkeet	1.344,00	1.344,00	0,00	100,0
Vastikkeet yhteensä	75.698,43	77.466,00	-1.767,57	97,7
Muut kiinteistön tuotot	25,00	0,00	25,00	
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>75.723,43</b>	<b>77.466,00</b>	<b>-1.742,57</b>	<b>97,8</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Henkilöstökulut yhteensä	-1.900,00	-2.000,00	100,00	95,0
Hallinto yhteensä	-11.139,93	-11.500,00	360,07	96,9
Käyttö ja huolto yhteensä	-5.031,83	-6.400,00	1.368,17	78,6
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.340,27	-1.344,00	3,73	99,7
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-5.407,53	-3.900,00	-1.507,53	138,7
Siivous yhteensä	-3.647,30	-4.150,00	502,70	87,9
Lämmitys	-13.337,81	-13.900,00	562,19	96,0
Vesi ja jätevesi	-9.796,46	-10.500,00	703,54	93,3
Sähkö ja kaasu	-6.055,50	-5.500,00	-555,50	110,1
Jätehuolto	-5.782,81	-5.500,00	-282,81	105,1
Vahinkovakuutukset	-1.235,87	-1.235,87	0,00	100,0
Kiinteistövero	-8.329,56	-8.150,00	-179,56	102,2
Korjaukset yhteensä	-1.669,81	-3.386,13	1.716,32	49,3
Aktivoinnit	5.529,73			
Erillinen urakka 1 (aurinkosähkö/sähköautojen lataus)	-5.529,73			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-74.674,68</b>	<b>-77.466,00</b>	<b>2.791,32</b>	<b>96,4</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>1.048,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.048,75</b>	

### Talousarvion olennaiset poikkeamat tilikaudella

Käytön ja huollon kulut alittuivat, koska tilikaudella ei tilattu lisätöitä. Ulko-alueiden hoidon kustannukset ylittivät, koska tilikaudella jouduttiin ajamaan lunta pois kiinteistöltä. Muuten talousarvio toteutui arvioidusti.

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	62.322,00	62.322,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	12.032,43	13.568,77
Erityisvastikkeet	1.344,00	1.459,20
Vastikkeet yhteensä	75.698,43	77.349,97
Muut kiinteistön tuotot	25,00	30,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>75.723,43</b>	<b>77.379,97</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-1.900,00	-2.000,00
Hallinto	-11.139,93	-11.317,34
Käyttö ja huolto	-5.031,83	-4.421,81
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.340,27	-1.459,20
Ulkoalueiden hoito	-5.407,53	-3.769,85
Siivous	-3.647,30	-3.950,87
Lämmitys	-13.337,81	-13.396,63
Vesi ja jätevesi	-9.796,46	-11.501,39
Sähkö ja kaasu	-6.055,50	-5.544,42
Jätehuolto	-5.782,81	-5.266,55
Vahinkovakuutukset	-1.235,87	-1.050,12
Kiinteistövero	-8.329,56	-8.122,12
Korjaukset	-1.669,81	-5.105,46
Aktivoinnit	5.529,73	3.783,90
Erillinen urakka 1 (aurinkosähkö/sähköautojen lataus)	-5.529,73	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-74.674,68</b>	<b>-73.121,86</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>1.048,75</b>	<b>4.258,11</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-64.145,35	-49.838,93
Koneista ja kalustosta	-20.933,60	-27.911,47
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-85.078,95</b>	<b>-77.750,40</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	0,66	1,89
Pääomavastikkeet	102.807,12	89.280,79
Pääomavastikkeiden oikaisut		-151,34
Lainaosuussuoritukset		24.875,78
Rahastosiirrot lainaosuussuorituksista		-24.875,78
Korkokulut	-18.773,58	-15.635,05
Muut rahoituskulut	-4,00	-4,00
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>84.030,20</b>	<b>73.492,29</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## TASE

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	327.600,00	327.600,00
Liittymismaksut	65.489,92	65.489,92
Omistusrakennukset ja rakennelmat	4.155.520,57	4.219.665,92
Koneet ja kalusto	62.800,81	83.734,41
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	5.529,73	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>4.616.941,03</u>	<u>4.696.490,25</u>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>4.616.941,03</b>	<b>4.696.490,25</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	16,40	198,64
Saamiset yhteensä	16,40	198,64
Rahat ja pankkisaamiset	<u>64.945,60</u>	<u>60.547,50</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b><u>64.962,00</u></b>	<b><u>60.746,14</u></b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u><u>4.681.903,03</u></u></b>	<b><u><u>4.757.236,39</u></u></b>

## TASE

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Rakennusrahasto	1.556.831,24	1.556.831,24
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	1.492.673,75	1.492.673,75
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b><u>3.052.004,99</u></b>	<b><u>3.052.004,99</u></b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	1.533.851,03	1.614.580,03
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1.533.851,03	1.614.580,03
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	80.729,00	80.729,00
Saadut ennakot	2.198,59	1.482,95
Ostovelat	2.820,13	3.786,07
Siirtovelat	10.299,29	4.653,35
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>96.047,01</u>	<u>90.651,37</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b><u>1.629.898,04</u></b>	<b><u>1.705.231,40</u></b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b><u><u>4.681.903,03</u></u></b>	<b><u><u>4.757.236,39</u></u></b>

## LIITETIEDOT

### Asunto Oy Jyväskylän Mannisenhuippu

#### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1. Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrittäjien tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015)

Omaisuuksien arvostus on poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoa ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

2. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

#### Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Suomen Talokeskus Oy valittiin suunnittelemaan ja kilpailuttamaan aurinkosähkö- ja sähköautojen latausinfrahankeet. Hankkeiden toteutus tuodaan yhtiökokouksen päätettäväksi vuoden 2023 aikana.

Väestönsuoja tarkastettiin ja se todettiin määräysten mukaiseksi

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 1.669,81 €

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

#### Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on rahalaitoslainaa Handelsbankenilta yhteensä 1.614.580,03 euroa. Sen vakuudeksi on annettu 4.197.622,00 euron panttikirjat. Panttikirjat ovat pankin hallussa.

Vakuuksia on yhteensä 4.197.622,00 euron arvosta. Kaikki vakuudet ovat yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja. Niistä on pantattu lainojen vakuudeksi 4.197.622,00 euroa.

#### VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen:

Panttikirja MML/477513/72/2017	2.000.000,00 €	Handelsbanken
Panttikirja MML/477514/72/2017	2.000.000,00 €	Handelsbanken
Panttikirja MML/477515/72/2017	197.622,00 €	Handelsbanken

#### Saadut vakuudet

Suorituskyvyttömyysvakuutus, sopimusnumero 312-0800945-7. Vakuutuksen enimmäismäärä 1.105.168,00 euroa. Voimassa 30.11.2028 asti.

### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

#### Käyttöomaisuuden muutokset

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Muut rakennukset 1.1	4.219.665,92	4.269.504,85
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	-64.145,35	-49.838,93
Asuinrakennukset 31.12	4.155.520,57	4.219.665,92
Koneet ja kalusto 1.1	83.734,41	107.861,98
Lisäys	0,00	3.783,90
Vähennys	-20.933,60	-27.911,47
Koneet ja kalusto 31.12	62.800,81	83.734,41
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1	0,00	0,00
Lisäys	5.529,73	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12	5.529,73	0,00

### Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

#### Oman pääoman erien muutokset

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Osakepääoma 1.1	2.500,00	2.500,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00
Rakennusrahasto 1.1	1.556.831,24	1.556.831,24
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	1.556.831,24	1.556.831,24
Sidottu oma pääoma yhteensä	1.559.331,24	1.559.331,24
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyh.rahasto 1.1	1.492.673,75	1.467.797,97
Lisäys	0,00	24.875,78
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	1.492.673,75	1.492.673,75
Voitto/tappio edel.kausilta	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	1.492.673,75	1.492.673,75
Oma pääoma yhteensä	3.052.004,99	3.052.004,99

### **Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat**

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa lainoista on yhteensä 1.210.935,03 €. Tämä luku muuttuu mahdollisten lainaosuussuoritusten johdosta.

### **Liitetiedot henkilöstöstä**

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilikauden palkkiot	1.900,00 €
Sosiaaliturvamaksut	0,00 €
Eläkemaksut	0,00 €

## LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Tilinpäätös	Sähköinen toimintakertomus ja tilinpäätös
Kirjanpito	Visma Fivaldi pysyväisarkisto Päiväkirja Pääkirja Liitetietositteet Ostoreskontra Vuokra- ja vastikereskontra Lainahallinta Palkanlaskenta

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Noste Isännöinti Oy

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

1	Myyntilaskut
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
17	Autom.kirjaukset
19	Palkat
60	SHB TITO

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

## ALLEKIRJOITUS

### TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 13. päivänä helmikuuta 2023

Terhi Tiainen

terhitiainen@hotmail.com

Allekirjoitettu 14.02.2023



hallituksen puheenjohtaja  
Paavo Perälä

hallituksen jäsen  
Terhi Tiainen



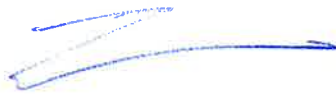
hallituksen jäsen  
Tapani Hämäläinen



hallituksen jäsen  
Ahti Lehtomäki



hallituksen jäsen  
Lauri Saramäki



Noste Isännöinti Oy / Toni Tikkanen  
isännöitsijä

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä

Sys Audit Oy

Anni Kilpinen

anni.kilpinen@sysaudit.fi

Allekirjoitettu 14.02.2023

---

Anni Kilpinen, HT



## Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022 Mannisenhuippu.pdf

Lähetetty: 14.02.2023 | Lähettäjä: Risto Lehto  
risto.lehto@nosteisannointi.fi

---

Lähettäjä on määritellyt etukäteen paikat, joihin allekirjoitukset ilmestyvät. Allekirjoitukset voi löytää dokumentista.

---

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:  
[49b63632-0e68-4552-9fe0-0b5ba03d0663](#)

Tämän PDF-dokumentin sähköiset allekirjoitukset voi tarkistaa Adobe Acrobat Readerissä.

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Asunto Oy Jyväskylän Mannisenhuipun yhtiökokoukselle

#### Tilinpäätöksen tilintarkastus

##### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Jyväskylän Mannisenhuipun tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa 0,00 euron tulosta, 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 lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

##### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka he katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

##### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua virheestä tai väärinkäytöksestä, 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 virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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.

- 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.

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Jyväskylässä 14. helmikuuta 2023

SYS AUDIT OY



Anni Kilpinen

HT