

Kiinteistö Oy Laaninkulma

Tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Laaninkulma - 0540337-8

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Talousarviovertailu	9
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemateriaali on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

TOIMINTAKERTOMUS

1. Yleiset tiedot yhtiöstä

Tontti:	Oma 2630 m ²
Kiinteistötunnus:	491-429-1-370-6
Rakennukset:	1 kpl
Asuntopinta-ala	154,5 m ²
Liikeh.pinta-ala	832,5 m ²
Tilavuus:	4220 m ³
Valmistumisvuosi	1983
Lämmitys:	Maalämpö

2. Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määrittämät asiat ja annettiin hallitukselle valtuudet kerätä tai jättää keräämättä enintään kaksi hoitovastiketta kiinteistö osakeyhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa.

Hallitus:

1.1.-26.4.	26.4.-31.12
Seppo Ikonen pj.	Anna-Leena Saarelainen pj.
Markku Korpikallio	Markku Korpikallio
Hannu Pylkkänen	Seppo Ikonen
Anna-Leena Saarelainen	

Hallitus kokoontui tilikaudella kuusi (6) kertaa.

Isännöitsijä: Retta Isännöinti, nimetty isännöitsijä Antti Hölttä

Tilintarkastajat: Tilintarkastusyhteisö Mikkelin Tilintarkastus Oy

Kiinteistön huolto ja siivous: Mikkelin huolto- ja sisustus MHS Palvelut

3. Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti (€):

Vastikkeet

Toimistovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	5,00 / m ²
Toimistovastike	01.07.2024 - 31.12.2024	5,30 / m ²
Asuinhuoneistovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	4,50 / m ²
Asuinhuoneistovastike	01.07.2024 - 31.12.2024	4,77 / m ²
Liikehuoneistovastikkeet	01.01.2024 - 30.06.2024	7,00 / m ²
Liikehuoneistovastikkeet	01.07.2024 - 31.12.2024	7,42 / m ²
Varastohuoneistovastikkeet	01.01.2024 - 30.06.2024	3,50 / m ²
Varastohuoneistovastikkeet	01.07.2024 - 31.12.2024	3,71 / m ²

Vuokrat

Autopaikkavuokrat	01.01.2024 - 31.12.2024	7,00 / kpl
-------------------	-------------------------	------------

Pääomavastikkeet

Pääomavastike 1	01.01.2024 - 30.06.2024	1,5000 / os.lkm
Pääomavastike 1	01.07.2024 - 31.12.2024	1,5000 / os.lkm

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -2,19 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 18000,62 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 62145,18 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 80145,80 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Liikehuoneistolla L1 on saatavia 82 857,76 €.

Lainat

	Saldo 1.1.2024	31.12.2024
Hoitovastikelaina 1	14 500,00 €	9 500,00 €
Pääomavastikelaina 1	9 137,49 €	8 175,63 €

4. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikauden aikana uusittiin kiinteistön energiatodistus. Uusi energiatodistus on voimassa 5.12.2033 saakka.

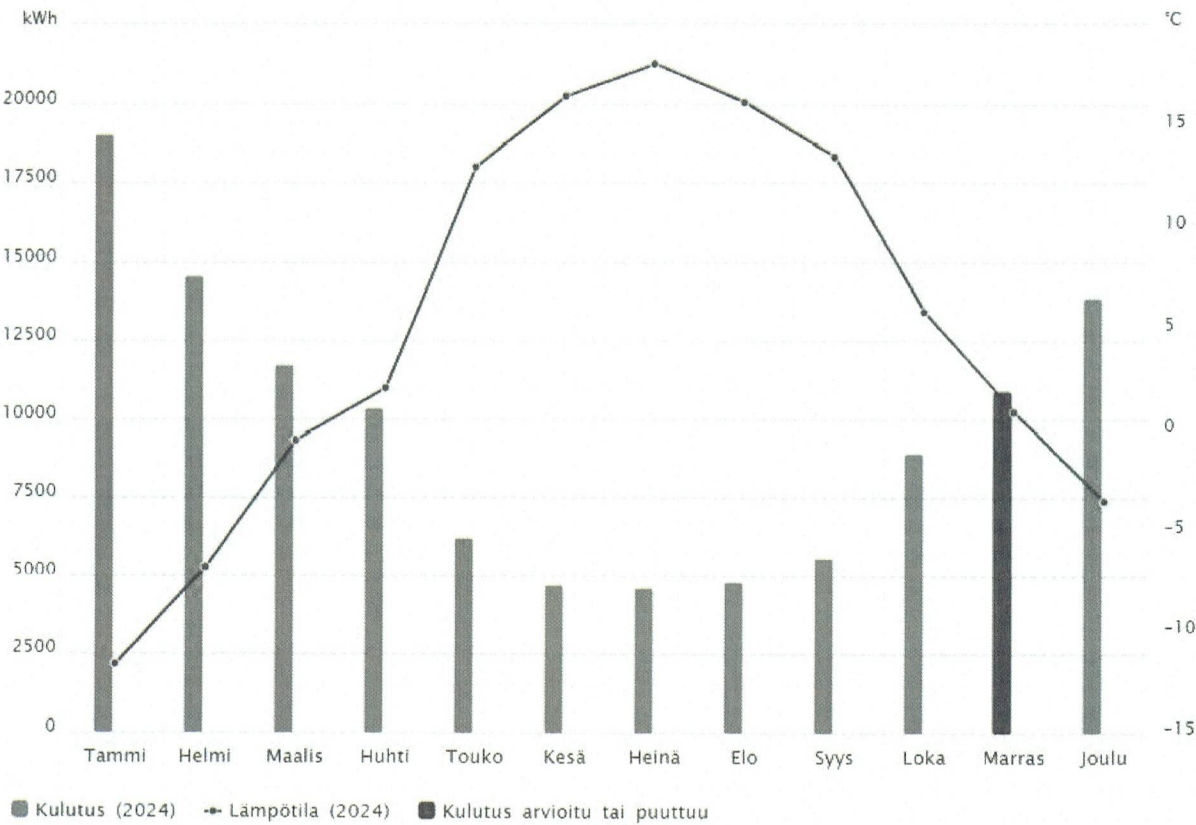
Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat:

- LH4 lämmityspatterin vaihto
- rätipatterivuodon korjaus
- porrasvaloautomaation asennus
- maalämpöpumpun virransyötön korjaus

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 2753,27 €

5. Energian ja veden kulutus

5.1 Sähkö

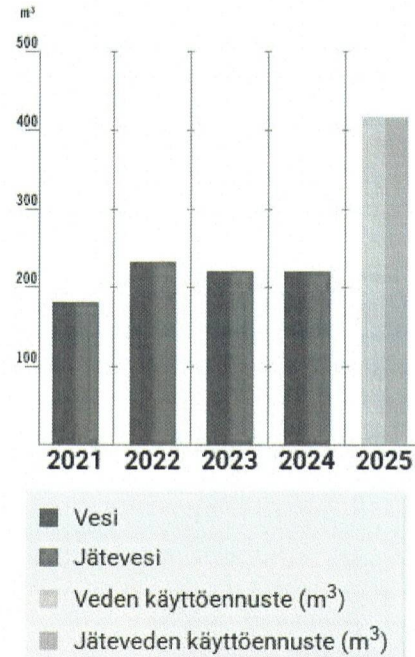
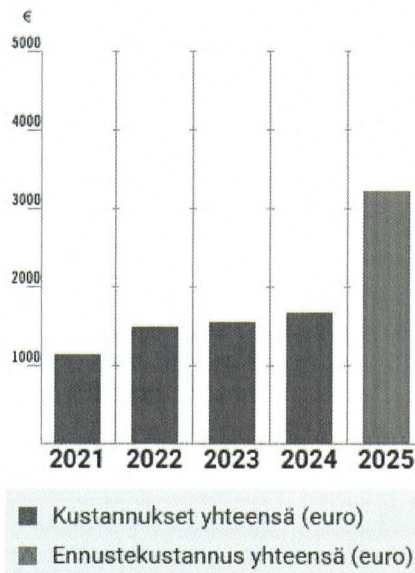


Sähkönkulutus Vuosi 2024	Sähkönkulutus Vuosi 2023	Sähkönkulutus, Vuosi 2024
115 389,854 kWh	102 997,309 kWh	↗ 12%
10 409,58 €	9 216,55 €	enemmän kuin vuonna 2023
Keskilämpötila 5 °C	Keskilämpötila 5 °C	+1 193,03 € +12 392,545 kWh

Aikaisempien vuosien sähkön kulutukset

2022	119 812,765 kWh
2021	89 398,411 kWh
2020	82 377,291 kWh
2019	98 859,747 kWh

5.2 Vesi



Omakotitaloissa veden kulutus henkilöä kohden on keskimäärin 150 litraa vuorokaudessa.

Kerros- ja rivitaloissa vedenkulutus henkilöä kohden on noin 120 litraa vuorokaudessa.

Vesi Jätevesi Hulevesi	m³	Perus- maksut	Käyttö- maksut	€/m³	Muut maksut	Alv Yht.	Veroton Yht.	Yhteensä
2021	177 177	95,36 0,00 0,00	336,80 467,28	1,90 2,64	0,00	215,87	899,44	1 115,31
2022	230 230	98,28 0,00 0,00	450,26 624,88	1,96 2,72	0,00	281,64	1 173,42	1 455,06
2023	218 218	107,16 0,00 0,00	466,52 645,28	2,14 2,96	0,00	292,54	1 218,96	1 511,50
2024	218 218	115,68 0,00 0,00	503,58 697,60	2,31 3,20	0,00	322,66	1 316,86	1 639,52
2025 (ennuste)	413 413	124,92 0,00 0,00	1 028,37 1 428,98	2,49 3,46	0,00	619,74	2 582,27	3 202,01

6. Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä oli kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiössä. Taloyhtiöllä voimassa oleva Asiakasturva lisäakuutus.

Tietosuojasetus (GDPR)

Uusi tietosuojasetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuojasetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuojat EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Retta Isännöinnin kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

7. Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiössä pyritään noudattamaan hallituksen laatimaa korjaustarvesuunnitelmaa.

Hallitus on laatinut dokumentin, jossa tarkastellaan tulevia korjaustarpeita: hallituksen 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 (kunnossapitotarveselvitys); sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

8. Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat

520/12.7.2011/4262	Suur-Savon Osuuspankki	12.7.2011	150.000,00 €
MML/637146/72/2018	Suur-Savon Osuuspankki	2.8.2018	250.000,00 €
yhteensä			400.000,00 €

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -2,19 € kirjaamista voitto/tappio tilille.
Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	83 370,88
Vuokrat	456,00
Muut kiinteistön tuotot	120,00
Korkotuotot	106,17
Muut rahoitustuotot	244,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 84 297,05

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-60 221,13
Lainojen korkokulut	-758,38
Muut korkokulut	-68,47
Muut rahoituskulut	-248,45
Hoitolainojen lyhennykset	-5 000,00

HOITOKULUT YHTEENSÄ -66 296,43

Tilik. hoitovastikejäämä 18 000,62

Ed. tk hoitovastikejäämä 62 145,18

Siirtyvä hoitovastikejäämä 80 145,80

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 1

Rahoitusvastikkeet	2 196,00
Korkokulut	-233,79
Pääomavastikelaina 1 lyhennykset	-961,86
Muut rahoituskulut	-4,60

Tilik. pääomavastike 1 jäämä 995,75

Ed. tk pääomavastike 1 jäämä 147,94

Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä 1 143,69

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	80 145,80
Pääomavastike 1 jäämä	1 143,69

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 81 289,49

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	87 009,96
Lyhytaikaiset velat	-11 682,33
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	5 961,86

Rahoitusvalmius 81 289,49

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	83 370,88	76 826,67	(8,52 %)
Vastikkeet yhteensä	83 370,88	76 826,67	(8,52 %)
Vuokrat	456,00	245,00	(86,12 %)
Muut kiinteistön tuotot	120,00	0,00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	83 946,88	77 071,67	(8,92 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-900,00	-1 500,00	(-40,00 %)
Hallinto	-6 996,94	-8 800,00	(-20,49 %)
Käyttö- ja huolto	-10 998,93	-10 500,00	(4,75 %)
Ulkoalueiden hoito	-2 488,24	-2 000,00	(24,41 %)
Siivous	-234,55	-300,00	(-21,82 %)
Lämmitys	-51,87	0,00	
Vesi ja jätevesi	-1 837,92	-3 000,00	(-38,74 %)
Sähkö ja kaasu	-18 001,58	-17 500,00	(2,87 %)
Jätehuolto	-1 591,92	-1 800,00	(-11,56 %)
Vahinkovakuutukset	-1 936,14	-2 000,00	(-3,19 %)
Kiinteistövero	-12 429,77	-12 900,00	(-3,65 %)
Korjaukset	-2 753,27	-10 000,00	(-72,47 %)
Muut hoitokulut	0,00	-100,00	(-100,00 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-60 221,13	-70 400,00	(-14,46 %)
HOITOKATE	23 725,75	6 671,67	(255,62 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

83 370,88

80 804,75

Vastikkeet yhteensä

83 370,88

80 804,75

Vuokrat

456,00

245,00

Muut kiinteistön tuotot

120,00

0,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

83 946,88

81 049,75

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-900,00

-900,00

Hallinto

-6 996,94

-6 629,15

Käyttö- ja huolto

-10 998,93

-10 037,54

Ulkoalueiden hoito

-2 488,24

-179,68

Siivous

-234,55

-176,67

Lämmitys

-51,87

0,00

Vesi ja jätevesi

-1 837,92

-1 709,90

Sähkö ja kaasu

-18 001,58

-16 368,79

Jätehuolto

-1 591,92

-1 675,71

Vahinkovakuutukset

-1 936,14

-1 782,21

Kiinteistövero

-12 429,77

-12 366,34

Korjaukset

-2 753,27

-8 511,50

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-60 221,13

-60 337,49

HOITOKATE

23 725,75

20 712,26

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista

-24 727,09

-22 256,70

Koneista ja kalustosta

-233,33

-311,00

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-24 960,42

-22 567,70

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot

106,17

800,92

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet

2 196,00

1 749,72

Muut rahoitustuotot

244,00

220,00

Korkokulut

-1 060,64

-766,19

Muut rahoituskulut

-253,05

-137,20

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

1 232,48

1 867,25

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-2,19

11,81

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-2,19

11,81

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	26 489,60	26 489,60
Liittymismaksut	20 774,57	20 774,57
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	756 371,29	781 098,38
Koneet ja kalusto	700,00	933,33
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	804 335,46	829 295,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	804 335,46	829 295,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	86 213,50	63 136,12
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	86 213,50	63 136,12
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	796,46	3 389,26
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	796,46	3 389,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	87 009,96	66 525,38
VASTAAVAA YHTEENSÄ	891 345,42	895 821,26

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	25 228,19	25 228,19
Rakennusrahasto	634 967,11	634 967,11
Muut rahastot	196 250,45	196 250,45
Edellisten tilikausien voitto/tappio	11 505,76	11 493,95
Tilikauden voitto/tappio	-2,19	11,81
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	867 949,32	867 951,51
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 713,77	17 675,63
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	11 713,77	17 675,63
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 961,86	5 961,86
Saadut ennakot	266,00	49,00
Ostovelat	1 281,13	1 141,21
Muut velat	120,00	0,00
Siirtovelat	4 053,34	3 042,05
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	11 682,33	10 194,12
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	23 396,10	27 869,75
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	891 345,42	895 821,26

Liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 22 817,00 euroa (2,95 %), poisto rakennuksen koneista ja laitteista 1910,09 euroa (25%) sekä poisto koneista ja kalustosta 233,33 euroa (25%).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 2 404,47 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Luku saattaa muuttua mahdollisten lainaosuussuoritusten myötä.

Osuudet yhtiön lainoista

Pääomavastike/Pankki	Lainan määrä	Lainaosuus/yksikkö tilinpäätöshetkellä	Lainaosuus/yksikkö ed. tilinpäätös
RL1 Suur-Savon Op	8 175,63 €	57,638 €/yks.	73,68 €/yks.
HL1 Suur-Savon Op	9 500,00 €	Hoitolaina	

Pääomavastikkeiden rahastoitu osuus

Pääomavastikkeita tai lainaosuussuorituksia ei ole tilikaudella rahastoitu

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
12.7.2011	520/12.7.2011/4262	150 000,00 €	Suur-Savon Op
2.8.2018	MML/637146/72/2018	250 000,00 €	Suur-Savon Op
Panttikirjat yhteensä		400 000,00 €	

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	26 489,60	26 489,60
tilikauden lopussa	26 489,60	26 489,60
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	20 774,57	20 774,57
tilikauden lopussa	20 774,57	20 774,57
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	781 098,38	803 355,08
poistot	-24 727,09	-22 256,70
tilikauden lopussa	756 371,29	781 098,38
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	933,33	1 244,33
poistot	-233,33	-311,00
tilikauden lopussa	700,00	933,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	804 335,46	829 295,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	804 335,46	829 295,88

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	25 228,19	25 228,19
tilikauden lopussa	25 228,19	25 228,19
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	634 967,11	634 967,11
tilikauden lopussa	634 967,11	634 967,11
Sidottu oma pääoma yhteensä	660 195,30	660 195,30
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	196 250,45	196 250,45
tilikauden lopussa	196 250,45	196 250,45
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	11 505,76	11 493,95
Tilikauden voitto/tappio	-2,19	11,81
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	11 503,57	11 505,76
Vapaa oma pääoma yhteensä	207 754,02	207 756,21
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	867 949,32	867 951,51

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Hölttä Antti
Isännöitsijä
Retta Isännöinti Oy

Paikka ja aika

Saarelainen Anna-Leena
Hallituksen puheenjohtaja

Paikka ja aika

Korpikallio Markku
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Ikonen Seppo
Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Mikkonen Mika
Tilintarkastaja, JHT

Paikka ja aika

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

- Tilinpäätös
 - Tilinpäätös ja tase-erittelyt
- Tililuettelo ja saldoluettelo
 - Tilikohtainen tuloslaskelma
 - Tilikohtainen tase
 - Tililuettelo
- Kirjanpidot
 - Pää- ja päiväkirja
 - Vastikereskontra
 - Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 5
PJ	Ostolasku	1 - 146
GI	Tiliote	1 - 140
HJ	Vastikereskontra	1 - 15
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus_491-429-1-370
2	Tilin_saldo- ja_korkotodistus_52711820000767_2024-12-31
3	Balance-confirmation-527104-period-202401-202412_Koy_Laaninkulma
4	panttiluettelo_Koy_Laaninkulma
5	verotuspäätös_2023
6	Lainaosuuslaskelma_RL1
7	Laina- ja_velkaosuudet_huoneistoittain-lainoittain
8	Varsinainen_yhtiökokous_1_2024