

Asunto Oy Luutnantintie 3

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Vapaalantie 2 A 11
01650 Vantaa
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0760832-6

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	5
TALOUSARVIOVERTAILU	8
KORJAUKSET	9
TASE.....	10
TULOSLASKELMA	11
LIITETIEDOT	12
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	14

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen on toteuttanut Averia Isännöinti Oy.

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	91-33-33283-2
Tontti:	4164,00 m ²
Hallintasuhde:	Vuokra
Vuokranantaja:	Helsingin Kaupunki
Vuokrasuhde päättyy:	31.12.2050
Vuosivuokra:	37.660,36 €
Vuokrantarkistusperuste:	Indeksi
Rakennukset:	2 asuinkerrostaloa
Valmistumisvuosi:	1991
Hissit:	Ei
Huoneistot:	asunnot 36 kpl osakashallinnassa 2 326,5 m ² liikehuoneistot osakashallinnassa 4 kpl 351,5 m ²
Pysäköinti:	autopaikat 32 kpl
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö, liittymisvuosi 1991
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Koneellinen poisto, Liikehuoneistossa myös koneellinen tulo
Osoite:	Luutnantintie 3, 00410 Helsinki

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Kokouksessa oli edustettuna 6 438 osaketta ja ääntä yhtiön 15.345 osakkeesta ja äänestä eli 41,96 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä.

Lisäksi yhtiökokous päätti rahastoida lainanlyhennysrahastoon mahdollisista rahoitusvastikkeista ja lainaosuussuorituksista enintään tilikaudella lainalyhennyksiin käytetty osuus.

Hallitukselle myönnettiin valtuudet tarvittaessa enintään kahden ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseen yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että taloyhtiön huoneistoihin tehdään enintään 85.000,00 euroa maksava ikkunoiden huoltokunnostus. Lisäksi päätettiin em. hankkeen rahoituksesta, rahoituksen vakuuksista ja valtuuksista allekirjoittaa edellä mainittuihin asioihin liittyvät sopimukset. Ikkunoiden huoltokunnostushankkeen taloudellinen loppuselvytys esitetään tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 9.

Hallitus

	1.1 – 31.12.
Puheenjohtaja	Anu Forsman
Jäsen	Joel Nummelin
Jäsen	Sakari Koivisto
Jäsen	Esa Raivio
Jäsen	Miina Kuusela

Hallitus on kokoontunut neljä kertaa.

Isännöitsijä

Isännöitsijänä on toiminut Pertti Esaiasson, Averia Isännöinti Oy:stä

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusrengas Oy, päävastuullisena tilintarkastajana toimi Virve Tamminen, KHT.

Kiinteistön huolto ja siivous

Huollosta ja siivouksesta on vastannut Moxley Oy

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2024 - 31.12.2024	1,00 / os
Hoitovastike LH	01.01.2024 - 31.12.2024	1,50 / os
Vesi	01.01.2024 - 31.12.2024	17,50 / hlö

Rahoitusvastikkeet

RL5 OP72 Julkisivu/parveke	01.01.2024 - 30.06.2024	0,13 / os
	01.07.2024 - 31.12.2024	0,16 / os

Käyttökorvaukset

Sauna	01.01.2024 - 31.12.2024	15,00 / kpl
-------	-------------------------	-------------

Vuokrat

Autopaikka	01.01.2024 - 31.12.2024	17,00 / kpl
Varaston vuokra	01.01.2024 - 31.12.2024	450,00 / kpl

Kiinteistön hoitotalous

Tilikauden hoitotalousaliijäämä oli -20.011,37 euroa. Kumulatiivinen ylijäämä tilikauden päättyessä oli 30.591,43 euroa. Vastikerahoituslaskelma esitetään täydellisenä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 5-6.

Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui pääosin ennakkoidusti ja kokonaisuutena arvioiden hyvin. Talousarviossa ennakoitua 234.538,60 euron hoitokulut toteutuivat 231.705,04 euron määräisinä ollen 2.833,56 euroa alle talousarvion.

Hallintokulut ylittyivät 1.023,59 euroa, johtuen pääosin siitä, että ikkunaremontin lainan nostokulut kirjattiin hallintokuluihin. Ulkoalueiden hoidon kulut ylittyivät 1.306,48 eurolla johtuen lumitöistä ja liukkauden torjunnasta.

Veden kulutus oli ennakoitua selvästi suurempaa ollen 22.856,35 euroa ylittäen 15.500,00 euron talousarvion 7.356,35 eurolla. Vuoden 2024 veden kulutus oli 4.300 kuutiosta kun se vuonna 2023 oli 3.105 kuutiota. Vesimittari vaihdettiin 31.7.2023 jonka jälkeen kulutus on selvästi noussut.

Sähkön kustannuksen alitus talousarvioon oli 2.541,74 euroa, johtuen mm. ennakoitua alhaisemmasta pörssisähkön hinnasta.

Korjaukset alittivat talousarviossa ennakoitua 37.750,00 euron korjaukset 2.991,94 eurolla ollen 34.758,06 euroa. Korjausten erittely tilikohtaisesti esitetään talousarviovertailun yhteydessä vastikelaskelmien jälkeen tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 9.

Ikkunahuoltokorjaukset 78.886,54 euroa ja pesukoneen uusinta 4.621,55 euroa aktivoitiin yhteensä 80.508,09 euroa.

Talousarviovertailu on esitetty tarkemmin tiliryhmäkohtaisesti tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 8.

Maksuvalmius

Maksuvalmius on ollut hyvä.

Lainat

	Saldo 31.12	Laina päättyy	Korko%
Rahoituslaina 1	52.549,40	30.09.2034	3,597 %
Rahoituslaina 5	58.402,20	31.12.2029	3,058 %

Luottolimiitti

Maksuliikennetilin luottolimiitti on 30.000,00 euroa. Siitä oli tilikauden päättyessä käytössä 0,00 euroa.

Pysyvät rasitteet ja vakuudet

Yhtiön kiinteistöön hallintaoikeuden vakuudeksi on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 438.865,00 euron arvosta. Niistä 300.000,00 euroa on rahalaitoksella vakuutena yhtiön vastuista, 58.865,00 euroa Helsingin kaupungilla vuokranmaksun ja kadun kunnossa- ja puhtaanapidon vakuutena ja 80.000,00 euroa yhtiöllä.

Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi, m3	Sähkö, kWh	Kaukolämpö, MWh
2024	4.300,0	34.569,0	418
2023	3.105,0	35.391,9	407
2022	3.097,0	39.379,0	433
2021	3.227,0	42.837,0	461
2020	5.029,0	37.381,0	412
2019	4.569,0	39.921,0	433
2018	4.400,0	39.540,0	451
2017	4.234,7	39.379,9	460
2016	4.030,9	38.841,1	446

Osakeluettelomerkinnät

Tilikauden aikana on tehty seuraavat merkinnät osakeluetteloon

Huoneisto	Osakkeet
A 7	4192-4615

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat ikkunoiden kuntoarvio 1.613,98 euroa ikkunoiden huoltokunnostus 75.886,54 euroa, uuden pesukoneen hankinta 4.621,55 euroa, vanhan ns. vuokravaraston kunnostus harrastetilaksi 2.228,24 euroa, huoneiston E18 vuotovahinkokorjaus 13.545,55 euroa ja energiatodistuksen päivitys 734,20 euroa.

Yhteensä korjauksiin käytettiin 34.758,06 euroa, josta taseeseen aktivoitiin 4.621,55 euroa.

Lisäksi erillishankkeena käsitellyistä ikkunahuoltoremontin kulut 75.886,54 euroa aktivoitiin taseeseen. Ikkunoiden kunnostushankkeen taloudellinen loppuselvytys esitetään tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 9.

Korjausten erittely tilikohtaisesti esitetään talousarviovertailun yhteydessä vastikelaskelmien jälkeen tämän toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sivulla 9.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

- 2005 Lukot
- 2007 Peruskuntokatselmus
- 2009 Ilmanvaihto
- 2009 Katot, porrashuoneiden ulko-ovet ja jätekatos - maalaus
- 2009 Molempien saunaosastojen kunnostus
- 2010 Vesivahingon korjaus huoneisto A1
- 2010 Pihan kulkuväylien asfaltointi

2010 Salaojien kunnostus
2010-2012 Kylpyhuoneiden kunnostusta
2011 Matalien puuaitojen kunnostus
2011 Leikkipaikan kunnostus
2011 Salaojien aiheuttamien kosteusvaurioiden sisäpuoliset korjaukset
2012 Saunan pukuhuoneiden ja pesutilojen puupintojen huoltokäsittely
2013 Elementtisumojen uusiminen
2013 Ljk ja patteriventtiilien, -termostaattien, linjasulkujen, -säätöventtiileiden uusinta sekä verkoston säätö
2015 D-portaan huippumurin uusinta
2015 Kourujen ja syöksyjen uusinta
2016 D-rapun kunnostus
2016 Kuivauskaappi
2016 Kerhuhuoneen kunnostus
2017 C-portaan huippumurin uusinta
2017 Julkisivun ja parvekkeiden maalaus ym. kunnostus
2018 Rakennuksen kuntoarvio
2018 Väestönsuojatarkastus
2019 Parveke- ja julkisivuremontti
2020 Leikkipaikan ja pihan päädyn kunnostus
2020 Jätevesiviemäreiden huuhtelu ja kuvaus
2021 Valurautaviemäriputkien kuntotutkimus
2021 Ilmalämpöpumpun soveltuvuuslausunto
2021 Sähköautojen latauksen perusselvitys
2021 IV-kanavien nuohous ja säätö
2021 B-portaan yläpohjan osittainen lisäeristys
2022 Lukituksen uudistaminen iLoq lukitusjärjestelmään
2022 Pihavalaistuksen uudistaminen
2022 Pohjakerroksen 70 mm valurautaputkien uusiminen
2023 Uuden leikkipihan keinun hankinta
2023 Ilmastoinnin nuohous ja säätö
2023 CD-talon pyöräkellarin kunnostus
2024 Ikkunoiden huoltokunnostus
2024 Pesutupaan uusi pesukone
2024 Energiatodistuksen päivitys
2024 CD-talon pyöräkellarin kunnostus harrastetilaksi

Arvio tulevasta kehityksestä

Toiminta jatkuu entisellään. Hallituksen korjaustarveselvitys esitetään varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Yhtiön on tarkoitus keskittyä kiinteistön tavanomaiseen ylläpitohuoltoon- ja korjaustoimintaan sille laaditun viiden vuoden kunnossapitotarvesuunnitelman mukaisesti.

Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Lisäksi yhtiö on liitetty vakuutusmeklarin asumisplus-ryhmätapaturmavakuutukseen, jossa taloyhtiön asukkaat on vakuutettu yhteisissä tiloissa ja piha-alueella tapaturman varalta

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -14.566,93 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi/vähennykseksi voitto-/tappiutilille eikä osinkoa jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	196.092,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	14.350,00	
Vuokrat	3.944,00	
Käyttökorvaukset	2.490,00	
Korkotuotot	28,74	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-0,01	
Hoitotuotot yhteensä		216.904,73
Hoitokulut		
Hoitokulut	-231.705,04	
Korkokulut	-375,07	
Muut rahoituskulut	-214,44	
Aktivoitujen hankinnat ja korjaukset	-80.508,09	
Lainojen lyhennykset	-9.113,46	
Hoitokulut yhteensä		-321.916,10
Lainojen nostot		85.000,00
Luottolimitin käytön lisäys		0,00
Hoitovastike yli/alijäämä		-20.011,37
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä (*)		50.602,80
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		30.591,43
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	163,13	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	23.337,14	
Pääomatuotot, laina 1 yhteensä		23.500,27
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-491,15	
Muut rahoituskulut	-36,02	
Lainaosuuslyhennykset	-23.337,14	
Pääomakulut, laina 1		-23.864,31
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1		-364,04
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1		-364,04
Pääomatuotot, laina 5		
Pääomavastikkeet	4.393,68	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	11.680,44	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Pääomatuotot, laina 5 yhteensä		16.074,12
Pääomakulut, laina 5		
Korkokulut	-2.987,71	
Muut rahoituskulut	-219,04	
Lainojen lyhennykset	-11.680,44	
Pääomakulut, laina 5		-14.887,19
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 5		1.186,93
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 5		-977,74
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 5		209,19
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeyli/alijäämä		30.591,43
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		-364,04

Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 5	<u>209,19</u>
Kokonaisjäämä	30.436,58
Rahoitusomaisuus	48.768,10
Lyhytaikainen vieras pääoma	-32.777,72
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>14.446,20</u>
Taseen rahoitusasema	30.436,58
Erotus	<u>0,00</u>

*) T. Lahtisen saaminen kirjattu luottotappioksi vuonna 2023 ja otettu huomioon samoin luottotappiona rahoitusvastikelaskelmassa. Aikaisemmin ko. saamista ei ole otettu huomioon hoitovastikejäämässä. Korjattu lisäten edellisen tilikauden hoitovastikejäämää aiheettomasti luottotappioksi vastikerahoituslaskelmassa käsitellyn summan verran 1,753,43 euroa.

Velkaosuudet per velallinen yksikkö 31.12.2024

RL 1 Ikkunat 2024	31.12.2024	31.12.2023
	Eur	Eur
Alijäämä	364,04	
Lainapääoma	52 549,40	
Lainarasitus yhteensä	52 913,44	
Lainasta vastaavat yksiköt	10 626,00	
Lainarasitus per osake	4,979620	
Luottolaitos:	Uudenmaan Osuuspankki	
Viitekorko + marginaali:	6 kk euribor + 0,73 %	
Korko vuoden 2024 alussa:		
Korko vuoden 2024 lopussa:	3,597 %	
Koron tarkistus:	1,5, ja 1,11,	
Laina päättyy (arvio):	30,9,2034	
Kirjanpidollinen käsittely:		
Lainaosuusuorituksista on tuloutettu 1% rahastoitu 99%		

RL 5 Julkisivu/parveke	31.12.2024	31.12.2023
	Eur	Eur
Ylijäämä	-209,19	977,74
Lainapääoma	58 402,20	70 082,64
Lainarasitus yhteensä	58 193,01	71 060,38
Lainasta vastaavat yksiköt	9 238,00	9 238,00
Lainarasitus per osake	6,299308	7,692182
Luottolaitos:	Uudenmaan Osuuspankki	
Viitekorko + marginaali:	12 kk euribor + 0,67 %	
Korko vuoden 2024 alussa:	4,395 %	
Korko vuoden 2024 lopussa:	3,058 %	
Koron tarkistus:	9,12,	
Laina päättyy (arvio):	31,12,2029	
Kirjanpidollinen käsittely:		
Rahoitusvastikkeista on tuloutettu 27% ja rahastoitu 73%		

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot. %
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	196.092,00	196.092,00	0,00	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	14.350,00	15.960,00	-1.610,00	89,9
Vastikkeet yhteensä	210.442,00	212.052,00	-1.610,00	99,2
Vuokrat	3.944,00	3.876,00	68,00	101,8
Käyttökorvaukset	2.490,00	2.520,00	-30,00	98,8
Kiinteistön tuotot yhteensä	216.876,00	218.448,00	-1.572,00	99,3
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-0,01	0,00	-0,01	
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut yhteensä	-3.400,00	-2.500,00	-900,00	136,0
Hallinto yhteensä	-16.174,11	-15.150,52	-1.023,59	106,8
Käyttö ja huolto yhteensä	-17.086,04	-17.837,28	751,24	95,8
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-7.206,48	-5.900,00	-1.306,48	122,1
Siivous yhteensä	-11.288,09	-11.856,44	568,35	95,2
Lämmitys	-61.973,64	-62.800,00	826,36	98,7
Vesi ja jätevesi	-22.856,35	-15.500,00	-7.356,35	147,5
Sähkö ja kaasu	-4.858,26	-7.400,00	2.541,74	65,7
Jätehuolto	-5.607,15	-6.550,00	942,85	85,6
Vahinkovakuutukset	-5.883,98	-5.884,00	0,02	100,0
Vuokrat	-37.660,36	-37.660,36	0,00	100,0
Kiinteistövero	-7.574,07	-7.750,00	175,93	97,7
Korjaukset yhteensä	-34.758,06	-37.750,00	2.991,94	92,1
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä				
Aktivoinnit	80.508,09	0,00	80.508,09	
Erillinen urakka 2	-75.886,54			
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-231.705,04	-234.538,60	2.833,56	98,8
Hoitokate	-14.829,05	-16.090,60	1.261,55	92,2

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6440 Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	829,61
6462 Ikkunoiden, ovien, lukkojen korjaukset	2.176,35
6464 Kattorakenteiden korjaukset	609,09
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	1.129,13
6473 Muiden yhteistilojen korjaukset	3.378,34
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	667,66
6545 Pesulakoneiden korjaukset	5.397,00
6550 Sähkö-, tieto- ja antennijärjest. korjaukset	1.245,13
6553 Antennijärjestelmien korjaukset	551,99
6554 Turva- ja valvontajärjestelmien korjaukset	734,20
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta	4.060,01
6580 Vahinkokorjaukset	13.714,39
6581 Vahinkokorjaukset	265,16
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	34 758,06

Ikkunoiden korjaushuollon taloudellinen loppuselvitys

Selik Nova, urakka	72.870,97
Selik Nova, lisätyöt	306,00
Harkava Oy, projektinjohto ja valvonta	2.459,80
Muut	249,77
Yhteensä	75.886,54

Ikkunaremontti on aktivoitu taseeseen kokonaisuudessaan 2024

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	15.133,87	15.133,87
Rakennukset ja rakennelmat	3.584.020,24	3.508.133,70
Koneet ja kalusto	8.932,36	4.310,81
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>3.608.086,47</u>	<u>3.527.578,38</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	3.608.086,47	3.527.578,38
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	1.673,66	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1.673,66	
Saamiset yhteensä	1.673,66	
Rahat ja pankkisaamiset	<u>47.094,44</u>	<u>60.640,02</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	48.768,10	60.640,02
Vastaavaa yhteensä	<u><u>3.656.854,57</u></u>	<u><u>3.588.218,40</u></u>
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.580,84	2.580,84
Rakennusrahasto	3.471.975,58	3.471.975,58
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	113.436,81	78.419,23
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-45.854,85	-45.902,91
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	<u>-14.566,93</u>	<u>48,06</u>
Oma pääoma yhteensä	3.527.571,45	3.507.120,80
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	96.505,40	58.402,20
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	96.505,40	58.402,20
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	14.446,20	11.680,44
Saadut ennakot	3.747,98	4.076,30
Ostovelat	10.681,34	6.938,66
Muut velat	1.463,54	
Siirtovelat	2.438,66	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>32.777,72</u>	<u>22.695,40</u>
Vieras pääoma yhteensä	129.283,12	81.097,60
Vastattavaa yhteensä	<u><u>3.656.854,57</u></u>	<u><u>3.588.218,40</u></u>

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	210.442,00	199.122,40
Vuokrat	3.944,00	6.745,00
Käyttökorvaukset	2.490,00	2.282,50
Kiinteistön tuotot yhteensä	216.876,00	208.149,90
Luottotappiot ja oikaisuerät	-0,01	-1.760,43
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-3.400,00	-2.500,00
Hallinto	-16.174,11	-15.445,07
Käyttö ja huolto	-17.086,04	-17.443,28
Ulkoalueiden hoito	-7.206,48	-5.637,67
Siivous	-11.288,09	-13.601,14
Lämmitys	-61.973,64	-38.979,42
Vesi ja jätevesi	-22.856,35	-10.860,85
Sähkö ja kaasu	-4.858,26	-4.759,96
Jätehuolto	-5.607,15	-6.231,51
Vahinkovakuutukset	-5.883,98	-6.218,86
Vuokrat	-37.660,36	-35.377,91
Kiinteistövero	-7.574,07	-7.528,86
Korjaukset	-34.758,06	-27.959,57
Saadut korvaukset ja avustukset		3.249,85
Aktivoinnit	80.508,09	
Erillinen urakka 2	-75.886,54	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-231.705,04	-189.294,25
Hoitokate	-14.829,05	17.095,22
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista		-14.814,00
Koneista ja kalustosta		-1.436,94
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-16.250,94
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	28,74	10,58
Rahoitusvastikkeet	16.237,25	14.263,53
Lainausuussuoritukset	23.337,14	7.133,70
Rahastosiirrot rahoitusvastikkeista ja lainausuussuorituksista	-35.017,58	-18.275,83
Korkokulut	-3.853,93	-3.465,15
Muut rahoituskulut	-469,50	-463,05
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	262,12	-796,22
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	-14.566,93	48,06
Tilikauden voitto (tappio)	-14.566,93	48,06

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja 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.
3. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
4. Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku)

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista eräännytty 13.828,80 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt (sekä eläkevastuut)

Yhtiön hallintaoikeuden vakuudeksi kiinteistö 91-33-283-2 vahvistetut panttikirjat yhtiön vastuista:

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
Hgin seudun OP	30437	18.8.2010	100.000,00
Hgin seudun OP	30438	18.8.2010	100.000,00
Hgin seudun OP	30439	18.8.2010	100.000,00
Hgin kaupunki	10449	22.8.2000	58.865,00
Panttikirjat yhteensä			358.865,00

Yhtiön hallintaoikeuden vakuudeksi kiinteistö 91-33-283-2 on vahvistetut panttikirjat yhtiön vastuista yhtiön hallussa:

Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
706/3.1.2007/53	3.1.2007	30.000,00
706/3.1.2007/54	3.1.2007	30.000,00
06/3.1.2007/55	3.1.2007	20.000,00
Panttikirjat yhteensä		80.000,00

Yhtiön hyväksi annetut pantit ja vakuudet:

Takuun/vakuuden antaja	Summa	Eräännytty
Selik Nova	1.463,54 euroa	10/2026

Henkilöstö

Tilikauden aikana on maksettu hallituksen kokouspalkkioita 3.400,00 euroa.

Verottajan vahvistamat tappiot

Ei vahvistettuja käytettävissä olevia tappioita.

Käyttöomaisuuden erien muutokset

	2024	2023
Asuinrakennukset 1.1	3.508.133,70	3.522.947,70
Lisäys	75.886,54	0,00
Poisto	0,00	-14.814,00
Asuinrakennukset 31.12	3.584.020,24	3.508.133,70
Koneet ja kalusto 1.1	4.310,81	5.747,75
Lisäys	4.621,55	0,00
Poisto/Vähennys	0,00	-1.436,94
Koneet ja kalusto 31.12	8.932,36	4.310,81

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1	2.580,84	2.580,84
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	2.580,84	2.580,84
Rakennusrahasto 1.1	3.471.975,58	3.471.975,58
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	3.471.975,58	3.471.975,58
Sidottu oma pääoma yhteensä	3.474.556,42	3.474.556,42
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyh.rahasto 1.1	78.419,23	60.143,40
Lisäys	35.017,58	18.275,83
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	113.436,81	78.419,23
Voitto/tappio edel.kausilta	-45.854,85	-45.902,91
Tilikauden voitto/tappio	-14.566,93	48,06
Vapaa oma pääoma yhteensä	53.015,03	32.564,38
Oma pääoma yhteensä	3.527.571,45	3.507.120,80

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 28. päivänä tammikuuta 2025

Anu Forsman
hallituksen puheenjohtaja

Esa Raivio
hallituksen jäsen

Miina Kuusela
hallituksen jäsen

Joel Nummelin
hallituksen jäsen

Sakari Koivisto
hallituksen jäsen

Pertti Esaiasson
isännöitsijä, Averia Isännöinti Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Tilintarkastusrenkas Oy
Virve Tamminen, KHT

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu kokonaan tai osittain sähköisesti.

Päiväys: 05. helmikuuta 2025, 09:18:11

Asunto-oy Luutnantintie 3

Anu Forsman

Anu Forsman
Hallituksen puheenjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisö sääntöjen mukaan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

05. helmikuuta 2025, 09:17:57

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

04. helmikuuta 2025, 13:55:39

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 05. helmikuuta 2025, 09:09:47

Asunto-oy Luutnantintie 3

Sakari Koivisto

Sakari Koivisto
Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa asunto-osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

05. helmikuuta 2025, 09:09:25

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

04. helmikuuta 2025, 12:08:36

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 09. helmikuuta 2025, 13:46:18

Asunto-oy Luutnantintie 3

Joel Nummelin

Joel Nummelin
Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa asunto-osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

09. helmikuuta 2025, 13:46:05

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

09. helmikuuta 2025, 13:46:06

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 16. helmikuuta 2025, 01:03:59

Asunto-oy Luutnantintie 3

Esa Raivio

Esa Raivio
Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa asunto-osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

16. helmikuuta 2025, 01:03:24

Mobiilivarmenne

Yritystiedot:

16. helmikuuta 2025, 01:03:26

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 05. helmikuuta 2025, 21:15:38

Miina Kuusela

Miina Kuusela

Vahva tunnistus:

05. helmikuuta 2025, 21:15:18

Pankkitunnistus

Päiväys: 05. helmikuuta 2025, 08:46:54

Pertti Esaiasson

Pertti Esaiasson

Vahva tunnistus:

05. helmikuuta 2025, 08:46:55

Pankkitunnistus

Päiväys: 17. helmikuuta 2025, 11:28:31

Virve Tamminen

Virve Tamminen

Vahva tunnistus:

17. helmikuuta 2025, 11:27:19

Pankkitunnistus