

TILINPÄÄTÖS

Toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 2862043-9
Kotipaikka: 049
Kaupparek: 25.10.2017

Sisällysluettelo

Aihe	Sivu
Toimintakertomus	1
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Talousarviovertailu	7
Vastikelaskelma	8
Lainojen jälkilaskelma	10
Liitetiedot ja allekirjoitukset	11

YLEISTÄ

Rakennettu	2020
Huoneistoja	68 as/ 3 828,50 m ²
Tilavuus	19 130 m ³
Autopaikat	53kpl osakkeelliset autohallipaikat 3kpl osakkeelliset moottoripyöräpaikat 3kpl osakkeellisia varastoja
Tontti	vuokra, 4 202 m ²
Kaupparekisteri rekisteröity	25.10.2017
Y-tunnus	2862043-9
Kiinteistötunnus	49-34-68-8

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Yhtiökokouksessa päätettiin toimenpiteistä liittyen liikuntarajoitteisille tarkoitettuihin autopaikkoihin ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta asiaan liittyen.

Päätettiin tonttiosuuksien lunastuksista lunastushalukkuutensa ilmoittaneiden osakkaiden osalta.

Lisäksi valtuutettiin hallitus kahden kuukauden ylimääräisen hoito/tontinvuokra/rahoitusvastikkeen perimisille tai perimättä jättämiselle sekä korottamaan tai laskemaan rahoitusvastikkeen ja/tai laskemaan tontinvuokravastikkeen ilman yhtiökokouksen päätöstä. Edellä mainitut valtuutukset voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen asti.

Päätettiin, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.

HALLITUS

	1.1.-31.12.2024
Puheenjohtaja	Päivi Laurila
Jäsen	Kriti Huhtinen
Jäsen	Juha Smolander
Jäsen	Leila Pöllänen
Jäsen	Jussi Myllymäki

Hallitus kokoontui vuoden aikana kymmenen (10) kertaa. Tämän lisäksi hallitus kokoontui keskenään epävirallisiin palavereihin seitsemän (7) kertaa aiheina mm. tilinpäätös, huollon kilpailutus ja pääomavastiketilanne

ISÄNNÖITSIJÄ

Isännöitsijänä toimii OIT isännöinti Helsinki Oy, vastuullinen isännöitsijä Janne Kukkonen ja hoitovana isännöitsijänä Jukka Pekka Aho.

TILINTARKASTAJAT

Tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Aaltonen & Co, päävastuullisena tilintarkastajana Jaana Ilmén HT.

HENKILÖSTÖ JA HENKILÖSTÖKULUT

Yhtiöllä ei ollut henkilöstökuluja.

SOPIMUSSUHTEET JA SUOJELUHENKILÖSTÖ

Kiinteistöhuolto	Matinkylän Huolto Oy
Siivous	Amina-Siivouspalvelut Avoin yhtiö
Vesi	HSY
Jätehuolto	HSY (Marinrannan Palvelut Oy: n kautta)
Kaapelitelevisio	Kaapeli DNA 10M
Pelastussuunnitelma	Huoneistotieto.fi, laadittu 2020, päivitetty 2021
Sähkö	Vaasan Sähkö
Kaukolämpö	Fortum

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä. Meklarina toimii Howden

LAINAT

Yhtiöllä on lainaa tilinpäätöshetkellä seuraavasti.

- Rahoitusvastike D rakennuslaina 6 480 411,00 euroa.

KORJAUKSET JA HUOLTO

Korjauksiin ja huoltoon tilikauden aikana käytettiin 33 543,10 euroa. Alla suurimpien korjauskulujen erittely ja vuosivertailu, näiden lisäksi oli tavanomaisia pienempiä korjaus ja huoltokuluja. Porraskäytävien korjaus käsitti porraskäytävien maalauksen, akustolevyjen vaihtoja ja rosterisien kulmavahvikkeiden lisäyksiä. Yhden huoneiston osalta tehtiin kosteuskorjaus, jonka rakentaja YIT Suomi Oy korjasi ja kustansi.

	2024	2023
Piha-alueiden kunnostus	2932	5 973
LVI-järjestelmät	10 124	5468
Porraskäytävien korjaus	7 516	3 567
Takuutarkastukset	3576	1 633

OLEELLISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA 2024 JA SEN JÄLKEEN

- Joulukuussa 2023 hallitus teki reklamaation Matinkylän Huollon isännöinnistä Isännöinnin eettisen neuvoston valvontamenettelyyn. Isännöinnin eettinen neuvosto antoi syksyllä 2024 Matinkylän Huollolle huomautuksen
- Yhtiöjärjestyksen ehdotetuista muutoksista järjestettiin infotilaisuus 23.1.2024. Yhtiöjärjestyksen muutos pitää käsitellä osittain uudelleen Patentti- ja rekisterihallituksen vaatimuksesta (huoneistoselitelmä)

- Yhtiöllä on asia kesken kuluttajariitalautakunnassa koskien takuukorjauksia YIT Suomi Oy:n kanssa

KULUTUSTILASTO

Energialaji	yksikkö	2024	2023	2022	2021	2020
Kaukolämpö	MWh	301	310	300,8	363,7	531,4
Käyttövesi	m ³	4265	3653	3838,3	3730,2	
Käyttövesi	l/hlö/vrk	117 (98as)				
Sähkö	kWh	87392	76756	83297	81862	

ENERGIATODISTUS

Kiinteistön energiatodistus on voimassa 18.6.2028 saakka. Energiatehokkuusluokka on B ja E-luku 82.

PERITYT VASTIKKEET JA MAKSUT

Perityt vastikkeet	1.1.-30.6.2024		1.7.-31.12.2024
Hoitovastike A (asunnot)	4,25	€/m ² /kk	4,00
Hoitovastike A (varastot)	1,0625	€/m ² /kk	1,00
Autohallivastike B	10,00	€/os/kk	10,00
MP-hallivastike B	5,00	€/os/kk	5,00
Tonttivastike C	3,43	€/m ² /kk	4,20, 1.10.2024 alkaen 3,60
Rahoitusvastike D	0,570	€/jyv.os/kk	0,470
Vesimaksu (ennakko)	22,00	€/hlö/kk	22,00

TALOUDELLINEN TILANNE

Hoitotalouden alijäämä oli tilikaudelta 13 532,74 euroa. Koska edellisten tilikausien ylijäämä oli 54 602,66 euroa, on tilikaudelle 2025 siirtyvä ylijäämä 41 069,92 euroa. Vuoden 2024 hoitoalijäämä perustuu tehtyihin tonttiosuuslunastuksiin ja niiden käsittelyyn kirjanpidossa.

Tonttivuokrarahoitus oli tilikaudella ylijäämäinen 3 218,83 euroa. Koska edellisten tilikausien alijäämä oli 5 595,07 euroa, on tilikaudelle 2025 siirtyvä alijäämä 2 376,24 euroa.

Tilikauden aikana perityt pääomavastikkeet tuloutettiin ja osakkaiden tekemät lainaosuussuoritukset rahastoitiin

OSAKESIIRROT JA KIINTEISTÖN MÄÄRÄOSAKAUPAT

Osakasrekisterin ylläpito on siirtynyt Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi

Tonttiosuuden lunastukset:

42,5/3828,5 suuruinen määräosa Espoon kaupungin 34 kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 68 tontti nro 8, kiinteistötunnus 49-34-68-8

Taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään 2.11.2023.

TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Talousarvion toteutumisesta kertoo tarkemmin talousarviovertailu, joka on tilinpäätösasiakirjoissa. Arvioituun nähden suurimmat erot muodostivat korjaukset 18 543,10 euroa ylitystä. Tilikauden aikana toteutettiin porraskäytävien ehostus 7 516,30 euroa, kustannukset eivät olleet tiedossa yhtiökokoukseen mennessä.

Lisäksi lukostojen ja parkkihallin korjauksista (yht noin 2500€) on reklamoitu.

Tulevasta kehityksestä voidaan todeta, että huoltokorjauksia tehdään vuosittain tarpeen mukaan.

OMISTUKSET

Yhtiö omistaa yhteishallintoyhtiö Marinrannan Palvelu Oy:n osakkeista nro 1-45. Osakkeiden tasearvo on nolla (0) euroa. Yhtiö omistaa pysäköintihallissa autopaikat AH167 (38409-38411) ja AH177 (38439-38441). Neptunuksen yksinomaisessa hallinnassa on pysäköintipaikka nro 53, joka täyttää LE-paikan vaatimukset.

KATSAUS KIINTEISTÖN RAKENTEISIIN SEKÄ TEHTYIHIN KORJAUKSIIN

Vesikatto

Tasakatto, jossa katteena bitumikermi.

Ilmanvaihto

Koneellinen. Rakennuksessa on lämmöntalteenotolla varustettu keskitetty tulo ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.

Perustukset ja sokkelit

Alapohja osin ontelolaattarakenteinen sekä osin kantava teräsbetoni-laatta. Välipohjat ja yläpohja ovat paikalla valettuja kantavia teräsbetoni-laattoja.

Julkisivut ja kiinteistöjen rungot

Rakennuksen ulkoseinät ovat pääosin valkobetonisia sandwich-elementtejä, merenpuolella parvekeseinät ovat sandwich-elementtejä, jotka ovat päällystetty ulkoverhouspaneelilla. Katoterassien seinissä käytetty levyverhousta. Sisäänkäyntien yhteydessä on maalattua uritettua betonia.

Parvekkeet

Parvekkeet varustettu avattavalla parvekelasituksella, parvekekaiteet metallirunkoisia lasikaiteita. Lattiat betonielementtejä. Parvekkeet ovat vapaasti tuulettuvia.

Ikkunat

Ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia puuikkunoita, joiden uloin pinta ja ulkokarmin pinta on polttomaalattua alumiinia.

Käyttövesiputket ja viemärit

Rappukäytävät

Hissit KONE Oy:n valmistamia.

Sauna ja pesutilat

Taloyhtiössä on sauna ylimmässä kerroksessa.

Lämmitysjärjestelmä

Kaukolämpö. Lämmityksenä on termostaatein ohjattava vesikiertoinen patterilämmitys.

Sähkö-, antenni- ja laajakaistajärjestelmä

DNA Taloyhtiönetti perusnopeus 10M/10M. Kaapelitelevisiojärjestelmä.

Asunto Oy Espoon Neptunus
Marinportti 5
02320 Espoo

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS
Tilikausi 1.1.-31.12.2024

Piha-alueet

Huoneistokorjaukset

Huoltokorjaukset

TILIKAUDEN TULOS

Hallitus esittää, että tuloslaskelman osoittama 0,00 € voitto/tappio kirjataan voitto- ja tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoossa 11.3.2025
Asunto Oy Espoon Neptunus
Hallitus

	010124-311224	010123-311223
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	286 386,66	284 613,00
Tonttiosuussuoritukset	35 856,61	180 924,93
Kulutusperusteiset vastikkeet	16 344,83	24 388,59
Vuokrat	2 450,00	.00
Käyttökorvaukset	2 565,37	532,56
Muut kiinteistön tuotot	420,24	104,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	344 023,71	490 563,08
Luottotappiot ja oikaisuerät		
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 3,03	.01
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	- 3,03	.01
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-4 550,00	-4 500,00
Hallinto	-66 391,40	-76 050,24
Käyttö ja huolto	-21 600,85	-20 569,26
Ulkoalueiden hoito	-1 546,07	-1 501,50
Siivous	-12 774,74	-17 054,64
Lämmitys	-31 600,58	-31 173,60
Vesi ja jätevesi	-21 356,52	-18 333,41
Sähkö	-14 810,74	-8 822,89
Vahinkovakuutukset	-5 676,21	-4 984,48
Vuokrat	-74 943,69	-79 120,90
Kiinteistövero	-32 758,13	-31 605,10
Korjaukset	-33 543,10	-21 004,45
Tontinlunastus	-35 651,61	-180 924,91
./ . Aktivoinnit	35 651,61	180 924,91
Muut hoitokulut	3 645,94	125,49
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-317 906,09	-314 594,98
HOITOKATE	26 114,59	175 968,11
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-364 944,33	-261 287,02
Muista pitkäv. menoista	-2 728,00	.00
Poistot ja arvonalentumiset	-367 672,33	-261 287,02
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	324,96	.00
Pääomavastikkeet	633 664,37	412 852,58
Lainaosuussuoritukset	781 336,75	992 577,34
./ . Rahastoidut osuudet	-781 336,75	-992 577,34
Korkokulut	-292 401,59	-327 503,67
Muut rahoituskulut	- 30,00	- 30,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	341 557,74	85 318,91
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	.00	.00

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 664 322,69	1 628 671,08
Rakennukset ja rakennelmat	19 399 734,96	19 764 679,29
Muut aineelliset hyödykkeet	5 456,00	8 184,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	21 069 513,65	21 401 534,37
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	21 069 513,65	21 401 534,37
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	149,44	6 345,96
Muut saamiset	.00	84,48
Siirtosaamiset	82,71	949,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	232,15	7 379,48
Saamiset yhteensä	232,15	7 379,48
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	557 361,49	174 597,24
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	557 361,49	174 597,24
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	557 593,64	181 976,72
V A S T A A V A A	21 627 107,29	21 583 511,09
	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-2 500,00	-2 500,00
Rakennusrahasto	-8 131 576,80	-8 131 576,80
Lainanlyhennysrahasto	-6 583 419,66	-5 802 082,91
Ed.tilikausien voitto/tappio	- 50,39	- 50,39
Tilikauden voitto/tappio	.00	.00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	-14 717 546,85	-13 936 210,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-6 171 819,98	-7 249 956,87
Pitkäaikainen yhteensä	-6 171 819,98	-7 249 956,87
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-308 591,02	-345 236,06
Saadut ennakot	-119 378,97	-28 626,80
Ostovelat	-14 266,66	-22 592,31
Siirtovelat	-295 503,81	- 888,95
Lyhytaikainen yhteensä	-737 740,46	-397 344,12
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	-6 909 560,44	-7 647 300,99
V A S T A T T A V A A	-21 627 107,29	-21 583 511,09

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet	286 386,66	290 414,49	98,61
Tonttiosuussuoritukset	35 856,61		
Kulutusperusteiset vastikkeet	16 344,83	24 552,00	66,57
Vuokrat	2 450,00		
Käyttökorvaukset	2 565,37	600,00	427,56
Muut kiinteistön tuotot	420,24		
Kiinteistön tuotot yhteensä	344 023,71	315 566,49	109,02
Luottotappiot ja oikaisuerät			
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 3,03		
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	- 3,03		
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-4 550,00	-4 500,00	101,11
Hallinto	-66 391,40	-60 434,00	109,86
Käyttö ja huolto	-21 600,85	-19327,60	111,76
Ulkoalueiden hoito	-1 546,07	-1 438,20	107,50
Siivous	-12 774,74	-10 456,08	122,18
Lämmitys	-31 600,58	-35 000,00	90,29
Vesi ja jätevesi	-21 356,52	-18 000,00	118,65
Sähkö	-14 810,74	-10 000,00	148,11
Vahinkovakuutukset	-5 676,21	-5 676,21	100,00
Vuokrat	-74 943,69	-75 796,96	98,87
Kiinteistövero	-32 758,13	-34 235,51	95,68
Korjaukset	-33 543,10	-15 000,00	223,62
Tontinlunastus	-35 651,61		
./ . Aktivoinnit	35 651,61		
Muut hoitokulut	3 645,94	-1 000,00	- 364,59
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-317 906,09	-291 024,56	109,24
HOITOKATE	26 114,59	24 541,93	106,41
Poistot ja arvonalentumiset			
Rakennuksista ja rakennelmista	-364 944,33		
Muista pitkäv. menoista	-2 728,00		
Poistot ja arvonalentumiset	-367 672,33		
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	324,96		
Pääomavastikkeet	633 664,37		
Lainaosuussuoritukset	781 336,75		
./ . Rahastoidut osuudet	-781 336,75		
Korkokulut	-292 401,59		
Muut rahoituskulut	- 30,00		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	341 557,74		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	,00		

Hoitorahoitus

	Summa
Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	208 429,14
Kulutusperusteiset vastikkeet	16 344,83
Vuokrat	2 450,00
Käyttökorvaukset	2 565,37
Muut kiinteistön tuotot	420,24
Muut rahoitustuotot	324,96
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 3,03
Hoitotuotot yhteensä	230 531,51
Hoitokulut	
Hoitokulut	-207 310,79
Korkokulut	-1 101,85
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-35 651,61
Hoitokulut yhteensä	-244 064,25
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-13 532,74
Edellisten tilikausien jäämä	54 602,66
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	41 069,92

Tonttivuokrarahoitus

	Summa
Tuotot	
Tonttinvuokravastikkeet	77 957,52
Tonttiosuussuoritukset	35 856,61
Tuotot yhteensä	113 814,13
Kulut	
Vuokra	-74 943,69
Tonttiosuuden kauppahinta	-34 020,98
Tonttiosuuden kulut	-1 630,63
Kulut yhteensä	-110 595,30
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	3 218,83
Edellisten tilikausien jäämä	-5 595,07
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-2 376,24

Pääomavastike Rakennus

	Summa
Pääomatulot	
Pääomavastikkeet	633 664,37
Lainaosuussuoritukset	781 336,75
Pääomatulot yhteensä	1 415 001,12
Pääomamenot	
Korkokulut	-291 299,74
Muut rahoituskulut	- 30,00
Lainojen lyhennykset	-1 114 781,93
Pääomamenot yhteensä	-1 406 111,67
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	8 889,45
Edellisten tilikausien jäämä	80 861,07
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	89 750,52

Tarkistus kirjanpitoon

	Summa
Hoitorahoitus yhteensä	41 069,92
Tonttivuokraphoitus yhteensä	-2 376,24
Pääomavastike Rakennus yhteensä	89 750,52
Kaikki yhteensä	128 444,20
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	557 593,64
Rahoitusomaisuus yhteensä	557 593,64
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-737 740,46
./.. Seur. tilikauden lainanlyhennykset	308 591,02
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-429 149,44
Taseen rahoitusasema	128 444,20

Rahoitusvastike D

Yli-/alijäämä tilikauden alussa	80 861,07
Lainapääoma tilikauden alussa	
Rakennuslaina FI62 5727 1880 0411 56	7 595 192,93
Yhteensä	7 595 192,93
Pääomavastikkeet	633 664,37
Korot	-291 299,74
Lyhennykset	-1114781.9
Muut rahoituskulut	- 30,00
Lainaosuussuoritukset	781 336,75
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	89 750,52
Lainapääoma	-6 480 411,00
Lainasta vastaavat yksiköt	96893.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-65.955853

LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	89 750,52
---------------------------------	-----------

LIITETIEDOT

Tilikausi 01.01.2024-31.12.2024

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISESSA NOUDATETTU SÄÄNNÖSTÖ

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yhtiössä ei noudateta ennalta laadittua poistosuunnitelmaa, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Tasetta luettaessa on huomioitava, että taseen vastattavaa-puoli on raporteissa esitetty miinusmerkkisenä. Tämän vuoksi etumerkit ja luvut on luettava vastakkaisiksi esitystapaan nähden.

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	31.12.2023	Muutos	31.12.2024
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-2 500,00	,00	-2 500,00
Rakennusrahasto	-8 131 576,80	,00	-8 131 576,80
Sidottu oma pääoma yht.	-8 134 076,80	,00	-8 134 076,80
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	-5 802 082,91	-781 336,75	-6 583 419,66
Ed. tilik.voitto/tappio	- 50,39	,00	- 50,39
Tilik. voitto/tappio	,00	,00	,00
Vapaa oma pääoma yht.	-5 802 133,30	-781 336,75	-6 583 470,05
Oma pääoma yhteensä	-13 936 210,10	-781 336,75	-14 717 546,85

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**KIINNITYKSET****Panttikirjat:**

MML/421176/72/2019	1.8.2019	8 709 610,00 €	Uudenmaan Osuuspankki
MML/421151/72/2019	1.8.2019	8 709 610,00 €	Uudenmaan Osuuspankki
MML/414863/72/2021	30.6.2021	22 620 000,00 €	OP Yrityspankki Oyj
MML/496637/72/2018	2.7.2014	3 023 508,55 €	Svenska Handelsbanken AB

Takuuajan saadut vakuudet

YIT Suomi Oy, RS-Takaus, 2.7.2019 jatkuen toistaiseksi, 1 520 837,00 €

VEROTUSARVOT

	2024	2023
Maapohja	458 284,03 €	422 959,49 €
As.kerrostalo	4 103 594,89 €	4 061 041,93 €
Pysäköintitalo	608 129,82 €	623 984,69 €

VELAT

Pitkäaikaiset velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Rakennuslaina FI62 5727 1880 0411 56, Uudenmaan Osuuspankki 5 091 751,41 €

Laina päättyy 31.12.2045

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Tositapäivä ja -pääkirja Htm-muoto, josta linkit tositteisiin
Tapahtumaerittelypääkirja (pdf)
Huoneistoreskontra (pdf)
Laskutuserittely (pdf)
Tiliote (pdf)
Käytetyt tilit (pdf)
Tasekirja

Kirjanpidon tositelajit
1-999 Kirjanpito
1000-99999 Laskutus/reskontra

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Päivi Laurila, pj	Juha Smolander, jäsen
Leila Pöllänen, jäsen	Jussi Myllymäki, jäsen
Kriti Huhtinen, jäsen	Janne Kukkonen, Isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Helsingissä, suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Aatonen & Co Oy
Päävastuullisena tilintarkastajana Jaana Ilmén, HT

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 24. maaliskuuta 2025



Asunto Oy Espoon Neptunus Tilinpäätös
2024.pdf
(494141 byte)
SHA-512: 34a00e0e395238e2dadeea17a6be56ece2188
66aaa7cefae61cb3f32be18e551b18855f6a8a4cb5b21e
25c6ca644ec9d4306d6fe337abb4eeaf8489a8494fdae

Allekirjoitukset

13.3.2025 20.37.30 (CET)



Päivi Kaarina Laurila

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

24.3.2025 8.19.57 (CET)



Kriti Aino Nishtha Huhtinen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

14.3.2025 11.08.17 (CET)



Jussi-Heikki Kristian Myllymäki

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

17.3.2025 10.14.39 (CET)



Leila Marjatta Pöllänen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

14.3.2025 16.25.07 (CET)



Juha Antero Smolander

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

24.3.2025 9.08.52 (CET)



Jaana Hannele Ilmén

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

13.3.2025 14.50.55 (CET)



Janne Kristian Kukkonen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Asunto Oy Espoon Neptunus Tilinpäätös 2024.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä

<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2df8a032f22a176919d89e903ec1dac4052fa39c6bb6b32cff882ff2b6646f8c80eb8097140e600f81f9c8bc307a85463429dc08f98fd6fc7378b06a2ba897b2



Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442

Assently AB | Höllandargatan 20, 111 60 Tukholma

Asunto Oy Espoon Neptunuksen yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Espoon Neptunus (y-tunnus 2862043-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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 ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin 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 väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme 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.

Asunto Oy Espoon Neptunuksen yhtiökokoukselle

- 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 esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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.

Helsingissä 24. maaliskuuta 2025

Aaltonen & Co Oy
Tilintarkastusyhteisö

sähköinen allekirjoitus

Jaana Ilmén
HT

Jaana Hannele Ilmén
Aaltonen & Co Oy, Tilintarkastusyhteisö, FI01987759, Itämerenkatu 1, 00180, HELSINKI
0cca9cb5-3ab7-4983-9c51-2d580ddce309 - 2025-03-24 10:05:27 UTC +02:00
BankID / MobileID - 6e5f56e7-72c7-4801-b801-7147d936f415 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Kunnostuskohde											
Piha-alueen kunnostustoimenpiteet	10 000	3 000									
pihan istutukset, aita											
Lämmönjakokeskuksen uusiminen (20v.)											
mahdollinen hinta-arvio selviää hankkeen toteutusvaiheessa											
Salaojien ja sadevesiviemärien huuhtelu ja kuvaus			5000								
Palovaroitinten yhtiövastuu	2500	1000	1000	2500	1000	1000	7000	1000	1000	2500	
Palovaroitinten yhtiövastuu toteutettava, toteutus tarjousten perusteella											
Radonmittaukset/korjaukset			1000								
Mittaukset, suositeltu mittausväli 5v välein											
IV-koneen suodattimet, korjaus	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	
Summa	EUR	15 000	6 500	9 500	5 000	3 500	3 500	9 500	3 500	3 500	5 000

KIINTEISTÖN TUOTOT				2025	2024
	kk	peruste	á-hinta	yhteensä	toteutunut
Hoitovastikkeet, asunnot (A) m2	5	3 829	4,00	76 570,00	189 511,14
	7	3 829	4,20	112 557,90	
YHT				189 127,90	189 511,14
Muut hoitovastikkeet ja maksut					
varasto (A) m2	5	16	1,0000	80,00	198,00
varasto (A) m2	7	16	1,0500	117,60	
autohalli (B) osake	6	156	10,00	9 360,00	18 360,00
autohalli (B) osake	6	156	10,00	9 360,00	
mp-paikat (B) osake	6	6	5,00	180,00	360,00
mp-paikat (B) osake	6	6	5,00	180,00	
tontivuokravastike (C) m2	5	1 740,5	3,60	31 329,00	77 957,52
tontivuokravastike (C) m2	7	1 740,5	3,72	45 322,62	
YHT				95 731,62	96 677,52
Sauna	6	20	10,00	1 200,00	2 565,37
	6	20	10,00	1 200,00	
				2 400,00	
Autopaikkavuokrat	12		300,00	3 600,00	2 450,00
Vesimaksuennakko	12	98	22,00	25 872,00	16 344,83
Muut tuotot (muistutusmaksut)				0,00	420,24
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ				316 731,52	307 969,10
KIINTEISTÖN KULUT				2 025	toteutunut
	muutos %			yhteensä	toteutunut
5060 Hallituksen palkkiot				4 500,00	4 550,00
Hallinto				67 803,18	66 391,40
5300 Isännöintipalkkiot		12,00	1 192,25	14 307,00	14 193,00
5310 Isännöinnin erill. korv.				1 500,00	2 012,44
5320 Huoneistotieto.fi					653,52
5321 HTJ-maksut					382,79
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot				2 500,00	3 418,20
5340 Hallinnointimaksut Marinrannan Palvelu	-2242,50	12,00	3 440,14	39 039,18	33 207,48
5350 Maksut tilintark.toim.		1,00		1 500,00	2 356,00
5360 Asiantuntijapalkkiot (lakipalvelut)				0,00	1 143,23
5370 Toimistokulut + muita				6 700,00	6 650,45
5372 Monistekulut				0,00	0,00
5373 Postikulut				0,00	56,98
5375 Jäsenmaksut (Kiinteistöliitto)		1,00	357,00	357,00	346,00
5377 Pankkikulut				1 900,00	1 806,81
5378 Vesimittarin luenta & lask.					
5380 Lehdet		1,00	160,00	0,00	164,50



5420 Käyttömaksut (valvomo datayhteys)		12,00	84,14	1 009,68	818,65
5422 Laajakaista (talonetti)		2,00	432,00	864,00	864,00
5430 Kiinteistönhuoltomaksut		12,00	575,00	6 900,00	6 858,80
5448 Hissihuolto		2,00	2 594,18	5 188,36	5 967,46
5449 Muut käytön ja huollon maksut (Afry)		1,00	180,00	180,00	361,78
5453 Avainhallinta				2 200,00	3 177,29
5471 Kaukovalvonta (Caverion)	920,00	12,00	211,48	3 457,76	3 433,87
One4all		4,00	233,43	933,72	
5478 Paloturvallisuus / KH/palovaroitin				2 500,00	0,00
5480 Muut huollon kulut					0,00
5495 Pelastussuunnitelma ylläpito				119,00	119,00
Ulkoalueiden hoito		12,00	119,85	1 438,20	1 546,07
Siivous				11 494,12	12 774,74
5630 Siivouspalvelumaksut		12,00	691,51	8 298,12	8 169,41
5663 Mattojen pesu- ja hankintakulu		52,00	48,00	2 496,00	2 503,13
5685 Tuholaistorjunta					862,20
5680 Muut siivouskulut		500,00		700,00	1 240,00
5700 Lämmitys	-0,05			30 020,55	31 600,58
5800 Vesi- ja jätevesi	0,08			23 065,04	21 356,52
5900 Sähkö				12 000,00	14 810,74
Vakuutukset				6 552,25	5 676,21
6110 Kiinteistön täysarvovakuutus		1,00	5981,25	5 981,25	5 460,21
6150 Talkoovakuutus				0,00	
6180 Muut vakuutukset (Asumis- ja Vahinko Plus)		1,00	571	571,00	216,00
6211 Tontin vuokra	0,7 %	12,00	6177,4	74 474,73	74 943,69
6300 Kiinteistövero		5069,35	27399,43	32 468,78	32 759,13
Korjaukset (huolto ja hankinnat)				24 000,00	33 543,10
Suunnittelelmattomat korjaukset				10 000,00	
6446 Viheraluekorjaukset (mm. aita)				10 000,00	2 932,38
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus					0,00
6463 Parvekkeiden korjaus					1 138,15
6471 Porraskäytäväkorjaukset					7 516,30
6475 Lukostokorjaukset, sisä					2 888,85
6492 Parkkihallin korjaukset					1 971,59
6530 LVI-järjestelmien korjaus (suodattimet)				2 500,00	10 124,12
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus					0,00
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.					0,00
6533 Ilmastointijärjest. korjaus					0,00
6540 Erityislaitteiden korjaus					59,70
6541 Hissien ja siirtolaitt. korj.					617,12
6546 Jäähdytyslaitteiden korjaukset				1500,00	1 245,77
6549 Muiden erityislaitt. korj.					0,00
6550 Sähköjärjestelmien korj.					1 472,71
6570 Suunnittelu ja valvonta					3 576,41

6578 Paloturvallisuus (palovaroittimet)			0,00
6800 Muut hoitokulut		1000,00	1 076,00
6890 Ed.vuosien menojen oikaisu			-4 721,94
Muut hoitokulut		1000,00	-3645,94

Saadut vakuutuskorvaukset

KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ	312169,38	317907,09
Hoitokate +/-	4562,14	-9937,99
Kokonaisyli-/alijäämä ed. vuodelta	41069,92	
Hoitokate +/- tilikauden jälkeen	45632,06	

RAHOITUSVASTIKE 1 - Rakentamislaina

Lainapääoma tilikauden alussa:	6 460 411,00 €
Korkoperuste:	12 kk euribor + 0,57 %
Koron tarkastuspäivä:	30.12.
Lyhennystapa ja -aika:	Tasalyhennys 30.6 ja 31.12.
Laina-aika päättyy:	31.12.2045

TUOTOT perittävä po. vastike

kk	lainalliset os	€/os	
6	96 893,00	0,470	273 238,26
6	96 893,00	0,360	209 288,88
			482 527,14

KULUT

	kpl	Lyh. erä	
Lyhennys	2	x 154 295,51	308 591,02
Korot 3,035%			196 403,25
			504 994,27

Tilikaudelta kertyvä yli-/alijäämä -22 467,13

Kokonaisyli-/alijäämä ed. vuodelta 89 691,27

Yli-/alijäämä tilikauden lopussa 67 224,14

VASTIKKEET JA MAKSUT 1.6.2025 ALKAEN	1.6.-31.12.2025	1.1.-31.5.2025
Hoitovastike, asunnot	4,20 €/m2/kk	4,00
Hoitovastike, varasto	1,0500 €/m2/kk	1,0625
Hoitovastike, autohalli	10,00 €/os/kk	10,00
Hoitovastike, mp-paikat	5,00 €/paikka/kk	5,00
Tontinvuokravastike	3,72 €/m2/kk	3,43
Rahoitusvastike 1- Rakentamislaina	0,360 €/os/kk	0,47
Vesimaksuennakko	22,00 €/hlö/kk	22,00
Saunamaksu	10,00 €/kerta	10,00

* Hallitukselle annetaan valtuudet periä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, mikäli yhtiön talous niin vaatii, sekä muuttaa rahoitusvastikkeen suuruutta, mikäli korkotaso muuttuu oleellisesti

* Lainojen kirjanpidollinen käsittely: pääomavastikkeet tuloutetaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan yhtiön kirjanpidossa