

Asunto Oy Liikekartano

0226549-1

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot	1
Vastikerahoituslaskelma	4
Talousarviovertailu	5

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	6
Tase	7
Liitetiedot	9
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	10

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	11
---	----

Tilinpäätöserittelyt ja aineistot

Tase-erittelyt	12
Tase tileittäin	15
Tuloslaskelma tileittäin	17

Toimintakertomus

Asunto Oy Liikekartano

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

Perustiedot yhtiöstä

Y-tunnus	0226549-1	Asuinhuoneistoja	14
Osoite	Keuruuntie 15, 42700 KEURUU	Liike- ja muita huoneistoja	4
Liike- ja muut osakkeet	3827		
Lunastusoikeus yhtiöllä	Kyllä	Lunastusoikeus osakkailla	Kyllä
Tontin hallintaperuste	oma	Tontin pinta-ala	2348
Rakennustyyppi	kerrostalo	Rakennusmateriaali	tiili/betoni
Valmistunut	1962	Kattotyyppi ja kate	loivaharjakatto / hu
Kiinteistötunnus	249-410-43-1	Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Rakennusten lukumäärä	1	Ilmanvaihtojärjestelmä	painovoimainen
Porraskäytävien lukumäärä	2	Hissit	ei
Kerrosuku	4	Antennijärjestelmä	keskusantenni
Tilavuus	5200	Kerrosala	1858
Huoneistoala, asunnot	612	Tietoliikenneyhteydet	Elmonet Talokuiti
Huoneistoala, liiketilat	536,5		

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrätyt asiat.

Hallitus

Nimi	Rooli
Nelimarkka Hannu	puheenjohtaja
Nieminen Tuula	jäsen
Mäkinen Nina	jäsen
Kivistö Jari-Pekka	jäsen 15.5.2024 alkaen
Kivistö Johanna	jäsen 15.5.2024 asti
Nelimarkka Hanna	jäsen

Toiminnantarkastaja

Annikki Alvoittu, sijaisenaan Päivi Lummi

Isännöinti ja kiinteistöhuolto

Isännöitsijänä on toiminut Keuruun Isännöintipalvelu Oy, vastuunalaisena isännöitsijänä Janne Koskinen.

Kiinteistöhuoltoyhtiönä on toiminut Keski-Suomen Talonmiespalvelu Oy 30.9.2024 asti, jonka jälkeen kiinteistöhuollosta on vastannut Ässät Consulting Oy ja porrassiivouksesta Siivouspalvelu Ka-Ti.

Sopimukset

Taloyhtiöllä on sopimus Howden Finland Oy vakuutusmeklarin kanssa, jonka kautta taloyhtiöllä on

If Vahinkovakuutus Oy / Täysarvovakuutus

Taloyhtiöllä on käytössä Howden Asumisplus ryhmätapaturmavakuutus, joka sisältää mm. avainturvan ja asumisen keskeytyksen.

Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Taloyhtiö kuuluu yhtenä käyttöpaikkana Keuruun Isännöintipalvelu Oy:n ja Yrittäjäin Sähkönhankintapalvelu Oy:n yhteishankintasopimukselle, jonka kautta sähkönmyyntisopimus on kilpailutettu vuonna 2023 ja sähköntoimittaja on Energia Myynti Suomi Oy. Vuodesta 2025 alkaen sähköntoimittaja on Fortum Oyj.

Osakesiirrot

Seuraavien huoneistojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä.
B 15 (1.8.2024)

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Vastike	Kausi	
Hoitovastike asunto €/m2/kk	1.1.24-31.5.24	1.6.24-31.12.24
	3.80	4.30
Hoitovastike varasto €/m2/kk	1.1.24-31.5.24	1.6.24-31.12.24
	3.80	4.30
Hoitovastike autotalli €/m2/kk	1.1.24-31.5.24	1.6.24-31.12.24
	1.90	2.15
Hoitovastike liikehsto €/osake/k	1.1.24-31.5.24	1.6.24-31.12.24
	7.60	8.60
Valokuituvastike €/huoneisto/kk	1.9.24-31.12.24	
	15.90	
Vesimaksut €/m³	Kylmä	Kuuma
	5.27	10.10

Maksuvalmius

Kesällä yhtiökokouksen päätöksellä kerättiin ylimääräinen hoitovastike, josta kertyi ylimääräistä rahaa 6395,80 euroa taloyhtiölle. Hoitokate tilikaudelta oli +7820,37 euroa.

Tuloslaskelman ulkopuolisia menoja oli hoitolainanlyhennykset 2600 euroa ja Elmonetin osakkeet 2790 euroa, mistä syystä yhtiön maksuvalmius on edelleen heikko. Maksuvalmius (lyhytaikaiset varat miinus lyhytaikaiset velat) oli tilikauden päättyessä 389,68 euroa.

Vastikerahoituslaskelmat ovat toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarvio toteutui suunnitellusti. Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Kulutustiedot

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kaukolämpö Mwh	288	279	278	239	285	276	275	275
Vesi m3	528	566	594	665	637	611	582	526
Sähkö Kwh	13410	13884	13909	13202	11748	11187	11118	11570
Lämmitystarveluku	4458	4405	4376	3915	4771	4423	4519	4393

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Vuonna 2023 päätetty Elmonet Oy:n valokuituyhteys kaivettiin vasta kesällä 2024 ja yhteydet saatiin vasta elokuussa 2024.

Vanhan piipun kyljestä poistettiin vanhat vaaralliset talotikkaat.

Huoneiston A10 kylpyhuoneremontista aiheutui taloyhtiölle kaivonvaihto ja vesieristyskuluja 1369,75 €.

Muu korjaustoiminta on ollut tavanomaista LVIS-vuosikorjausta.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Toiminta jatkuu normaalisti. Yhtiötä hoidetaan kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti.

Yllättävien menojen varalta ja maksuvalmiuden säilyttämiseksi yhtiöllä tulisi olla käytettävissään 2-3 kuukauden vastikekertymä.

Huoneistotietojärjestelmä

Taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään vuonna 2023.

Osakkeenomistajien velvollisuus on hakea omistuksen sähköistä rekisteröintiä ja paperisen osakekirjan mitätöintiä Maanmittauslaitokselta. Omistuksen sähköinen rekisteröinti on haettava 10 vuoden kuluessa.

Mikäli huoneisto vaihtaa omistajaa, on uuden osakkeenomistajan haettava omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Lainat kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä hoitovastikelainaa 15 600 euroa.

Yhtiön omistamaan kiinteistöön kohdistuu 227 000€ suuruinen kiinnitys, joka on Nordea Oyj:n hallussa lainan vakuutena.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 2241.12 eur kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Liitteet

Talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat

Vastikerahoituslaskelma

Hoitovastike

Hoitovastikkeet	80 576,85
Hoitovastikkeet	1 836,00
Vuokrat	3 840,30
Käyttökorvaukset	27,42
Korkotuotot	

Hoitovastikkeet yhteensä

86 280,57

Hoitokulut	
Hoitokulut	-78 432,78
Korkokulut	-1 703,64
Satunnaiset kulut	-2 790,00
Lainojen lyhennykset	-2 600,00

Hoitokulut yhteensä

-85 526,42

Yhteensä

Ylijäämä/alijäämä 754,15

Edellisten tilikausien jäämä -364,47

Siirtyvä ylijäämä/alijäämä 389,68

Pääomavastike

Pääomavastikkeet	
Pääomavastikkeet yhteensä	0,00

Pääomavastikekulut

Pääomavastikekulut yhteensä 0,00

Yhteensä

Ylijäämä/alijäämä 0,00

Edellisten tilikausien jäämä 0,00

Siirtyvä ylijäämä/alijäämä 0,00

Tarkistus kirjanpitoon

Hoitovastike yhteensä 389,68

Pääomavastike yhteensä 0,00

Kaikki yhteensä 389,68

Rahoitusomaisuus

Rahoitusomaisuus 8 965,32

Rahoitusomaisuus yhteensä 8 965,32

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen vieras pääoma -8 575,64

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä -8 575,64

Taseen rahoitusasema 389,68

Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %
Kiinteistön tuotot			
3000 Hoitovastike	73 036,25	73 036,25	100,00
3001 Ylimääräinen vastike	6 395,80		
	79 432,05	73 036,25	108,76
3050 Erityisvastike		6 396,25	
3051 Valokuituvastike	1 144,80		
3105 Autotallivuokrat	1 080,00	1 000,00	108,00
3108 Autopaikkavuokrat	756,00	800,00	94,50
	1 836,00	1 800,00	102,00
3201 Vesiennakko	3 514,30	4 400,00	79,87
3203 Saunamaksut	300,00	400,00	75,00
3204 Pesutupamaksut	26,00		
	3 840,30	4 800,00	80,01
Kiinteistön tuotot yhteensä	86 253,15	86 032,50	100,26
Kiinteistön hoitokulut			
5070 Tilintarkastuspalkkiot	-230,00	-230,00	100,00
5300 Isännöintipalkkiot	-7 937,20	-7 905,60	100,40
5340 Mittarilaskutus	-138,00	-130,00	106,15
5341 Huoneistotietojärjestelmä	-83,00		
5371 Kokouskulut	-150,50	-200,00	75,25
5377 Pankkikulut	-898,61	-1 000,00	89,86
5378 Perintäkulut	-101,19		
	-9 308,50	-9 235,60	100,79
5422 Laajakaistamaksut	-1 223,00		
5430 Kiinteistönhuoltomaksut	-13 564,20	-18 000,00	75,36
	-14 787,20	-18 000,00	82,15
ULKOALUEIDEN HOITO			
5550 Ulkoalueet	-252,50	-2 000,00	12,63
5560 Ulkoalueiden talvikunnossapito	-2 631,42		
	-2 883,92	-2 000,00	144,20
5630 Siivouspalvelumaksut	-2 143,54		
5700 Lämmitys	-28 907,77	-30 000,00	96,36
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-3 690,70	-4 000,00	92,27
SÄHKÖ			
5900 Sähkön energia	-948,93	-2 500,00	37,96
5990 Sähkön siirtomaksu	-1 321,51		
	-2 270,44	-2 500,00	90,82
JÄTEHUOLTO			
6000 Jätehuolto	-3 543,92	-4 000,00	88,60
VAHINKOVAKUUTUKSET			
6100 Vahinkovakuutus	-2 070,77	-2 071,00	99,99
6150 Talkoovakuutus	-80,00		
	-2 150,77	-2 071,00	103,85
KIINTEISTÖVERO			
6300 Kiinteistövero	-2 975,69	-3 000,00	99,19
KORJAUKSET			
6430 Kiinteistökorjaukset	-3 257,30	-6 000,00	54,29
6460 Kuntoraportti	-283,96		
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-1 888,96		
6580 Palovaroitin,pelastussuunnitel	-59,27	-1 200,00	4,94
	-5 489,49	-7 200,00	76,24
6700 Aktivoinnit		-2 170,00	
MUUT HOITOKULUT			
6800 Muut hoitokulut	-50,84	-500,00	10,17
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-78 432,78	-84 906,60	92,38
HOITOKATE	7 820,37	1 125,90	694,59

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.

	010124-311224	010123-311223
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	79 432,05	67 830,00
Erityisvastikkeet	1 144,80	
Vuokrat	1 836,00	1 944,00
Käyttökorvaukset	3 840,30	4 449,61
Kiinteistön tuotot yhteensä	86 253,15	74 223,61
Luottotappiot ja oikaisuerät		
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-230,00	-230,00
Hallinto	-9 308,50	-8 863,88
Käyttö ja huolto	-14 787,20	-17 202,64
Ulkoalueiden hoito	-2 883,92	-2 234,99
Siivous	-2 143,54	
Lämmitys	-28 907,77	-27 367,95
Vesi ja jätevesi	-3 690,70	-3 792,60
Sähkö	-2 270,44	-2 240,69
Jätehuolto	-3 543,92	-3 867,65
Vahinkovakuutukset	-2 150,77	-1 793,73
Kiinteistövero	-2 975,69	-2 919,39
Korjaukset	-5 489,49	-4 386,06
Muut hoitokulut	-50,84	-547,24
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-78 432,78	-75 446,82
HOITOKATE	7 820,37	-1 223,21
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 726,00	
Koneista ja kalustosta	-177,03	
Poistot ja arvonalentumiset	-3 903,03	
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	27,42	104,28
Korkokulut	-1 703,64	-1 012,71
Muut rahoituskulut		-104,28
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 676,22	-1 012,71
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 241,12	-2 235,92
Tilinpäätössiirrot		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 241,12	-2 235,92

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	10 575,65	10 575,65
Rakennukset ja rakennelmat	171 602,67	175 328,67
Koneet ja kalusto		177,03
Muut aineelliset hyödykkeet	624,10	624,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	182 802,42	186 705,45
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	3 228,97	438,97
Sijoitukset yhteensä	3 228,97	438,97
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	186 031,39	187 144,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 525,63	2 429,18
Siirtosaamiset	756,89	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 282,52	2 429,18
Saamiset yhteensä	4 282,52	2 429,18
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	4 682,80	4 450,43
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	4 682,80	4 450,43
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8 965,32	6 879,61
V A S T A A V A A	194 996,71	194 024,03

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-118 202,47	-118 202,47
Rakennusrahasto	-26 825,97	-26 825,97
SVOP-rahasto	-6 600,00	-6 600,00
Lainanlyhennysrahasto	-55 050,46	-55 050,46
Ed.tilikausien voitto/tappio	38 098,95	35 863,03
Tilikauden voitto/tappio	-2 241,12	2 235,92
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	-170 821,07	-168 579,95
 Tilinpäätössiirtojen kertymä		
 Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-15 600,00	-18 200,00
Pitkäaikainen yhteensä	-15 600,00	-18 200,00
 Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	-1 215,45	-972,57
Siirtovelat	-7 360,19	-6 271,51
Lyhytaikainen yhteensä	-8 575,64	-7 244,08
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	-24 175,64	-25 444,08
 VASTATTAVAA	-194 996,71	-194 024,03

Liitetiedot

Asunto Oy Liikekartano

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

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

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa.

Muut liitetiedot

Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-118 202,47	0,00	-118 202,47
Rakennusrahasto	-33 425,97	0,00	-33 425,97
Sidottu oma pääoma yhteensä	-151 628,44	0,00	-151 628,44
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	-55 050,46	0,00	-55 050,46
Edellisten tilikausien voitto/tappio	38 098,95	2 235,92	35 863,03
Tilikauden voitto/tappio	-2 241,12	-4 477,04	2 235,92
Vapaa oma pääoma yhteensä	-19 192,63	-2 241,12	-16 951,51
Oma pääoma yhteensä	-170 821,07	-2 241,12	-168 579,95