

Toimintakertomus

As. Oy Messuhaka

Tilikausi: 01.03.2024-28.02.2025

Y-tunnus	0301932-1	Asunto-osakkeet	10000
Kaupparekisteri	6.1.1978/254.821	Liikehuoneisto- ja muut osakkeet	
Sijaintipaikan osoite	Uotilankatu 26-36	Asuinhuoneistoja	20
	15840 Lahti	Liike- ja muita huoneistoja	
Haettu alv-velvolliseksi		Autopaikat, kaavoitettu	20
Lunastusoikeus yhtiöllä	Ei	Autopaikat, toteutettu	22
Lunastusoikeus osakkailla	Ei	Hallipaikat	
Lunastusoikeus kunnalla	Ei	Muut paikat	
		Yhtiön omistuksessa	

Autopaikkojen jakamisesta on sovittu seuraavaa

autopaikat
jaetaan
jonotuksen
mukaan

Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen pvm 23.9.2003

Yhtiöjärjestyksessä on as oy -laista poikkeavia määräyksiä Kyllä

Tontin hallintaperuste	oma	Tontin pinta-ala	5844
Vuokranantaja		Vuokrasopimus päättyy	
Vuokrantarkistusperuste			
Rakennustyyppi	rivi	Rakennusmateriaali	puu-betoni
Valmistunut	1978	Kattotyyppi ja kate	harja/pelti
Kiinteistötunnus	398 Lahti-Pirttiharju-31307-1	Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Rakennusten lukumäärä	6	Ilmanvaihtojärjestelmä	painov.
Porraskäytävien lukumäärä		Hissit	
Kerrosuku	1-2	Antennijärjestelmä	kaapelitelevisio
Tilavuus	5500	Kaapeliyhtiö	
Kerrosala		Tietoliikenneyhteydet	
Huoneistoala, asunnot	1472	Yhteinen laajakaista	
Huoneistoala, liiketilat		Kiinteistöliiton jäsennumero	

Kiinteistön lisätiedot

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 04.06.2024.
Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Nimi
[Redacted]

Rooli Toimikausi
pj 01.03.2024-
Sivu 1 (16)



jäs. 01.03.2024-
jäs. 01.03.2024-
jäs. 01.03.2024-
jäs. 01.03.2024-

Hallitus kokoontui tilikaudella 5 kertaa.

Tilin-/toiminnantarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja



1.1.2023-

Varatilintarkastaja



1.3.2021-

Isännöinti ja kiinteistönhuolto

Isännöinti

Riihelän Huolto Oy

Lauri Muuronen 3.12.2024 asti, Paula Ukkonen 4.12.2024 alkaen

Kiinteistönhuolto

Riihelän Huolto Oy

Siivous

Muut sopimukset

Kaapeli-tv ja laajakaista

Jätehuolto

DNA

Lassila & Tikanoja, Salpakierto

Vakuutukset

LähiTapiola Vellamo / Täysarvovakuutus
ryhmätapaturmavak AsumisPlus,

Howden torjuntaplius

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien mahdolliset ikävähennykset. Kiinteistövuokaus ei korvaa osakkaan/asukkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelmassa on kerrottu mm. yhtiön turvallisuusjärjestelyistä ja yhteyshenkilöistä. Pelastussuunnitelma on luettavissa yhtiön asukassivuilla. Yhtiön turvallisuuspäällikkö on

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

Vastikkeet

Vastike	Kausi	
Hoitovastikkeet €/m2/kk	1.7.22- 3.8000	1.7.24-28.2.25 4.0000
Hoitovastikekorotus	1.3.24-28.2.25 0.0000	

Kattolainavastike €/osake/kk	1.3.24- 0.3000	1.7.24-28.2.25 0.4000
Putkiremonttilainavast €/osake/k	1.7.23- 0.1700	1.7.24-28.2.25 0.1800
Vesimaksuennakko €/hlö/kk	1.6.20- 17.0000	1.7.24-28.2.25 18.0000

Maksuvalmius

On ollut hyvä tilikauden aikana. Suositeltu 3-4 kk puskuri yllättävien menojen varalta säilyi koko tilikauden ajan.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarvio toteutui hoitokustannusten osalta arvioidusti. Korjauskustannukset ylittivät reilusti arvioitun vuosikorjauskustannukset mutta oli suunniteltu korjauskulujen ylitys. Tästä syystä tilikauden hoitokate -15960,47 euroa. Rahoitusvastikkeiden osalta lainojen ylijäämä yhteensä tilinpäätöshetkellä ollut +6940,62 euroa.

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmönkulutus kWh/m3/v	224	223	212.4	224.0	228.5
Vedenkulutus l/hlö/vrk	109,58	102.6	90.1	104.2	102.6
Sähkönkulutus kWh/m3/v	12723	14962	13902	17866	10917

Tehdyt ja tulevat korjaukset

Taloyhtiössä toteutettiin normaalia kiinteistön vuosi- ja huoltotoimenpiteitä. Tämän lisäksi tilikauden aikana toteutettiin piha-aita urakka: puurakenteiden lahorjauksia, maalaus, yht. 24 656,72€.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Taloyhtiössä tullaan toteuttamaan kiinteistön normaalia vuosi ja huoltotoimenpiteitä. Uusi pelastuslaki palovaroittimista astuu voimaan 1.1.2026 alkaen. Pelastuslaki siirtää vastuun palovaroittimista (hankinta, asennus ja huolto) kiinteistön omistajalle.

Huoneistotietojärjestelmä

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Siirtymäaika päättyi 31.12. 2023. Laki merkitsee, että 2024 paperisista osakekirjoista ja asunto-osakeyhtiöiden itse pitämistä osakeluetteloista on luovuttu. Tämä tarkoittaa, että asunto-osakkeiden osakeluettelon pito siirretty Maanmittauslaitokselle, minkä jälkeen asunto-osakkeita koskevat omistustiedot, panttaukset ja hallinnanrajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen rekisterijärjestelmään.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä on Putkiremontti-hankkeen lainaa tilinpäätöshetkellä 115 925,46 €.

Laina on Osuuspankissa, korko 12 kk euribor + 0,75 %. Laina-aika päättyy 03.04.2034

Lainan lyhennyksiin, korkoihin ja kuluihin kerätään pääomavastiketta niiltä, jotka eivät ole maksaneet pois omaa lainaosuuttaan. Lainasta vastaa 6580 osaketta. Lainarasitus per velallinen yksikkö tilinpäätöshetkellä on 16,33 €/osake. Oman arvioidun lainaosuuden voi laskea kertomalla lainaosuusmäärän oman huoneiston osakkeilla. Tarkka summa lasketaan lainaosuuden maksuhetkellä.

Lainaa lyhennetään 3.4. ja 3.10. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa, pyydetään häntä olemaan yhteydessä isännöintiin kuukautta ennen lyhennyspäivää. Lainaosuussuoritukset on tilinpäätöksessä rahastoitu. Lainaan kohdistuvat lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet käytetään lainan lyhentämiseen.

Yhtiöllä on kattoremonttilainaa tilinpäätöshetkellä 438 996,13 €.

Laina on Danske Bankissa, korko 12 kk euribor + 0,7 %. Laina-aika päättyy 31.12.2041

Lainan lyhennyksiin, korkoihin ja kuluihin kerätään pääomavastiketta niiltä, jotka eivät ole maksaneet pois omaa lainaosuuttaan. Lainasta vastaa 9184 osaketta. Lainarasitus per velallinen yksikkö tilinpäätöshetkellä on 47,96 €/osake. Oman arvioidun lainaosuuden voi laskea kertomalla lainaosuusmäärän oman huoneiston osakkeilla. Tarkka summa lasketaan lainaosuuden maksuhetkellä.

Lainaa lyhennetään 30.6. ja 30.12. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa, pyydetään häntä olemaan yhteydessä isännöintiin kuukautta ennen lyhennyspäivää. Lainaosuussuoritukset on tilinpäätöksessä rahastoitu. Lainaan kohdistuvat lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet käytetään lainan lyhentämiseen.

Hoitovastikelainat

Yhtiöllä ei ole lainaa.

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 1.200.000 €. Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 38.57 eur kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Lahti
Hallitus

Liitteet

Talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat