

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Tontti:	oma 1825 m ²
Rakennusten lukumäärä:	1
Rakennustyyppi:	asuinkerrostalo
Tilavuus:	2012 m ³
Asuntopinta-ala:	668 m ²
Valmistumisvuosi:	1957
Huoneistot:	15
Y-tunnus:	2078398-9
Kunta:	Kouvola
Kaupunginosa / kylä:	5
Kortteli:	5024
Tontti / tila:	2

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 25.9.2024, jossa valittiin yhtiölle uusi hallitus.

Hallitus

1.01.24-14.5.2024	15.5.2024-25.9.2024	26.9.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 2024 aikana 3 kertaa.

Isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, vastuullisena isännöitsijänä Arttu Lehtinen.

Toiminnantarkastaja

Kiinteistöhuolto

Talonmies ja konelumityöt Rakennus -ja Maansiirto Lautala Oy.
Kiinteistöhuolto ja siivous Kouvolan Talopalvelu 1.10.2024 alkaen.

Pelastussuunnitelma

Ennen 1.7.2011 voimaan astunutta lakimuutosta laaditut pelastussuunnitelmat on pitänyt päivittää 1.7.2013 mennessä.

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Realia Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys vastaa 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia.

TALOUS

Vastikkeet

	1.1.-31.6.2024	1.7.2024-31.12.2024
Hoitovastike	6,15 €/m ² /kk	6,15 €/m ² /kk
Korjausvastike	0,47 €/m ² /kk	0,47 €/m ² /kk
Vesimaksuennakko	27 €/hlö/kk	27 €/hlö/kk
Pääomavastike	3,802 €/m ² /kk	3,99 €/m ² /kk

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 1 560,94 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -2 299,45 euroa, joten vuodelle 2025 siirtyy alijäämää - 738,51 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä oli tilikauden 2024 päättyessä pitkäaikaista lainaa 243 021,83 euroa. Lyhyt aikaista lainaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 16 201,48 euroa. Lainaa yhteensä taloyhtiöllä oli 259 223,31 euroa tilikauden 2024 päättyessä.

RL4 (Vesijohdot, viemärointi, kaapelointi), velallisten yksiköiden määrä 665,99.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjat yhteensä 488.187,93 euroa.

Panttikirjat ovat Kymenlaakson Osuuspankin hallussa.

Tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävyydestä

Kiinteistön tuotot ja kulut toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Taloyhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana välttävä. Yhtiöllä on käytössä tililimiitti 10000 €, joka auttaa maksuvalmiuden ylläpitämistä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

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

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön asumis- ja hoitokustannusten, sekä osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan.

Energian ja veden kulutus

	2024	2023	2022	2021	2020
Vesi m ³	544	596,3	698,2	718	734
Sähkö MWh	57	58,6	58,5	68,1	40,9
Lämpö MWh	15,45	5,5	4	10,6	3,7

Vakuutukset

Yhtiöllä on Pohjola vakuutusyhtiössä kiinteistöntäysarvovakuutus. Lisäksi yhtiöllä on hallinnonturva ja asiakasturva ns. talkoovakuutus Retta-vakuutuspalvelu Oy:n kautta.

Osakeluetteloon tehdyt osakemerkinnät

Osake-sarja:
Ei muutoksia.

Merkitty osakeluetteloon:

Vesivahinko huoneistoissa A5 ja A2

Korvausvastuuta selvitetään sukittajan kanssa.

Haltuunotettu huoneisto A5

Huoneisto on saatu vuokrattua 1.7.2024 alkaen.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 10,87 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus