

As Oy Kontiolahden Rajahovi

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 2550616-3

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

As Oy Kontiolahden Rajahovi - 2550616-3
Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	5
Talousarviovertailu	7
Vesimaksulaskelma	9
Tuloslaskelma	10
Tase	12
Liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).



Toimintakertomus 1.1.-31.12.2024**Yhtiön perustiedot**

Y-tunnus:	2550616-3
Tontti:	Omatontti, hallinajako sopimuksella noin 16.957 m2 osuus (65/100)
Kiinteistötunnus:	276-404-17-209-7
Osakemäärä:	2.444 kpl
Rakennukset:	3 kpl
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Tilavuus:	9.449 m3
Asuntopinta-ala:	2320,1 m2
Valmistumisvuosi:	1962
Huoneistot:	45 asuinhuoneistoa, ullakkohuoneistot 6 kpl rakentamatta, 12 varasto/työtilaa
Pysäköinti:	55 autopaikkaa, joista pistokepaikkoja 38

Hallinto Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2024, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat, sekä huoneiston 28 haltuunotosta. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 28.8.2025 ja siinä päätettiin huoneiston 17 haltuunotosta.

Hallitus

Hallitus piti tilikaudella kolme kokousta.

Isännöitsijä Eero Väänänen, REIM Joensuu Oy.

Tilintarkastaja Tilintarkastus JTT Audit Oy tilintarkastusyhteisö.

Kiinteistöhuolto-siivous L&T Kiinteistöhuolto Oy.

Talous

Vastikkeet	1.1.–30.6.2024	1.7.–31.12.2024
Hoitovastike	4,20 €/os/kk	4,20 €/os/kk
Korjausvastike	0,30 €/os/kk	0,30 €/os/kk
Pääomavastike(tie)	0,1144 €/vel.os/kk	0,0852 €/vel.os/kk
Pääomavastike(katto)	1,1455 €/vel.os/kk	1,6332 €/vel.os/kk
Pääomavastike(viemäri)	1,2700 €/vel.os/kk	1,3110€/vel.os/kk
Vesimaksu	22,00 €/hlö/kk	22,00 €/hlö/kk
Autopaikka	7,00 €/paikka/kk	7,00 €/paikka/kk

Laskelmat vastikkeiden riittävydestä on toimintakertomuksen liitteenä.

Maksuvalmius Maksuvalmius on tyydyttävä.

Lainat Taloyhtiöllä oli lainaa tilikauden päättyessä lainaa OmaSp:stä 4.952,00 euroa tiere-monttia varten, kattoremonttilainaa 114.814,82 euroa ja viemäriremonttilainaa

125.162,88 euroa. Lainoja yhteensä 244.929,70 euroa.

Vakuudet, rasitukset, rajoitukset

Kiinnitykset yhteensä 450.000,- euroa ja ne on pantattu OmaSp:lle lainojen vakuudeksi.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Huomattavimmat ylitykset arvioon tuli korjauskuluissa noin 4.700,-. Arvioitua vähemmän oli kuluja vesi- ja lämmityskuluissa.

Vakuutus Taloyhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssa.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikaudella tehtiin lisäksi normaaleja vuosikorjauksia ja -huoltoja. Tilikaudella otettiin taloyhtiön hallintaan huoneistot 28 ja 17. Molemmat huoneistot on tällä hetkellä vuokrattu.

Arviot tulevasta kehityksestä

Taloyhtiön normaali toiminta jatkuu entisen mukaisena ja sen lisäksi tehdään korjauksia erillisten päätösten mukaan. Asunto-osakeyhtiölain mukainen 5-vuoden korjaustarveselvitys esitetään vuosittain yhtiökokoukselle.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana kirjattiin osakeluetteloon seuraavat omistajamuutokset:

- As 31, osakkeet 1652-1720, 26.9.2024
- As 40, osakkeet 2128-2178, 17.5.2024

Energian ja veden kulutus

	v. 2024	v. 2023	v. 2022	v. 2021	v. 2020	v. 2019	v. 2018
kaukolämpö, MWh	486	532	512	540	487	526	521
kWh/Rm ³	54,8	58,8	57	57	52	57	56,5
sähkö yht., kWh	26236	29345	39120	43231	48060	46700	44800
vesi, m ³	1956	1948	2111	2098	2047	2066	1894
litraa/hlö/vrk	92	92	100	99	96	107	96

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 67.398,42 euroa kirjataan taseen voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

HALLITUS

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	113 508,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	15 571,41
Vuokrat	3 079,30
Käyttökorvaukset	1 611,00
Muut kiinteistön tuotot	54,12
Muut rahoitustuotot	40,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-20,19

Kiinteistön tuotot yhteensä 133 843,64

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-133 711,31
Muut rahoituskulut	-5,00

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -133 716,31

Tilikauden hoitojäämä 127,33

Edellisten tilikausien hoitojäämä 2 028,56

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 2 155,89

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	731,76
Korkokulut	-328,13
Lainanlyhennykset	-977,17
Muut rahoituskulut	-24,00

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -597,54

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 543,08

Siirtyvä yli-/alijäämä -54,46

Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	28 593,49
Lainaosuussuoritukset	14 557,24
Korkokulut	-8 033,16
Lainanlyhennykset	-17 155,88
Lainaosuuslyhennykset	-14 557,24
Muut rahoituskulut	-16,00

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 3 388,45

Edellisten vuosien yli-/alijäämä -1 191,55

Siirtyvä yli-/alijäämä 2 196,90

Pääomavastikelaina 4

01.01.2024 - 31.12.2024

Pääomavastike 4	24 707,87
Lainaosuussuoritukset	15 454,92
Korkokulut	-8 276,90
Lainanlyhennykset	-15 626,55
Lainaosuuslyhennykset	-15 454,92
Muut rahoituskulut	-96,00
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	708,42
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	-327,94
Siirtyvä yli-/alijäämä	380,48
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	2 155,89
Pääomavastikelaina 1	-54,46
Pääomavastikelaina 2	2 196,90
Pääomavastikelaina 4	380,48
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	4 678,81
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	28 154,38
Lyhytaikainen vieras pääoma	-23 475,57
Rahoitusvalmius	4 678,81
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	113 508,00	113 508,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	15 571,41	15 200,00	(2,44 %)
Vastikkeet yhteensä	129 079,41	128 708,00	(0,29 %)
Vuokrat	3 079,30	3 070,00	(0,30 %)
Käyttökorvaukset	1 611,00	920,00	(75,11 %)
Muut kiinteistön tuotot	54,12	3 200,00	(-98,31 %)
Rahoitustulot (hoito)	40,00	0,00	
HOITOTULOT YHTEENSÄ	133 863,83	135 898,00	(-1,50 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-20,19	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-20,19	0,00	
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-80,00	-80,00	
Hallinto	-11 652,35	-11 182,96	(4,20 %)
Käyttö ja huolto	-9 699,28	-9 300,00	(4,29 %)
Ulkoalueiden hoito	-4 155,91	-3 700,00	(12,32 %)
Siivous	-6 925,94	-6 900,00	(0,38 %)
Lämmitys	-54 203,87	-56 000,00	(-3,21 %)
Vesi ja jätevesi	-9 523,81	-11 150,00	(-14,58 %)
Sähkö ja kaasu	-7 128,77	-7 600,00	(-6,20 %)
Jätehuolto	-4 225,45	-4 400,00	(-3,97 %)
Vahinkovakuutukset	-6 130,85	-6 130,85	
Vuokrat	-504,00	0,00	
Kiinteistövero	-5 774,19	-5 774,00	
Korjaukset	-12 698,89	-8 000,00	(58,74 %)
Muut hoitomenot	-1 008,00	0,00	
Hoitorahoituskulut	-5,00	0,00	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-133 716,31	-130 217,81	(2,69 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	127,33	5 680,19	(-97,76 %)
RAHOITUS			
Rahoitus			
Pääomavastikkeet	54 033,12	0,00	
Lainaosuussuoritukset	30 012,16	0,00	
Korkokulut	-16 638,19	0,00	
Lainanlyhennykset	-63 771,76	0,00	
Muut rahoituskulut	-136,00	0,00	

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)	3 499,33	0,00	

AS OY KONTIOLAHDEN RAJAHOVI**LASKELMA VESIMAKSUISTA**

1.1.-31.12.2024

	TOTEUTUNUT €/VUOSI	TOTEUTUNUT €/ASUKAS/KK
Lämpimän veden osuus kaikesta kulutetusta vedestä on 40 % Lämpimän veden lämmityskustannukset/vuosi		
Lämmin vesi Energian kulutus 584 m ³ 0,058 MWh/m ³ 33,9 MWh/v 111,53 €/MWh	3 777,70	5,34
Puhtaanveden ja jäteveden kokonaiskustannukset yhteensä	9 523,00	13,45
***YHTEENSÄ	<u>13 300,70</u>	<u>18,79</u>
PERITYT VESIMAKSUT	<u>15 571,00</u>	<u>21,99</u>

Lämmityksen osuus vedestä 0,058 x 111,53 €/MWh 6,47 €/m ³
Kylmän veden hinta 5,21 €/m ³
Lämpimän veden hinta 11,68 €/m ³

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	113 508,00	120 444,60
Hankeosuussuoritukset	0,00	41 484,32
Kulutusperusteiset vastikkeet	15 571,41	15 180,00

Vastikkeet yhteensä

129 079,41 **177 108,92**

Vuokrat	3 079,30	3 056,00
Käyttökorvaukset	1 611,00	1 052,00
Muut kiinteistön tuotot	54,12	325,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

133 823,83 **181 541,92**

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-20,19	0,97
-----------------------------------	--------	------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

-20,19 **0,97**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-80,00	-78,00
Hallinto	-11 652,35	-11 217,36
Käyttö- ja huolto	-9 699,28	-9 863,55
Ulkoalueiden hoito	-4 155,91	-2 722,12
Siivous	-6 925,94	-8 876,64
Lämmitys	-54 203,87	-50 705,50
Vesi ja jätevesi	-9 523,81	-9 676,12
Sähkö ja kaasu	-7 128,77	-7 321,63
Jätehuolto	-4 225,45	-4 343,64
Vahinkovakuutukset	-6 130,85	-4 916,60
Vuokrat	-504,00	0,00
Kiinteistövero	-5 774,19	-5 734,71
Korjaukset	-12 698,89	-199 613,21
./.. Aktivoinnit taseeseen	0,00	118 000,00
Muut hoitokulut	-1 008,00	-738,87

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-133 711,31 **-197 807,95**

HOITOKATE

92,33 **-16 265,06**

Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	54 033,12	32 129,94
Lainaosuussuoritukset	30 012,16	0,00
Muut rahoitustuotot	40,00	30,00
Korkokulut	-16 638,19	-10 150,00
Muut rahoituskulut	-141,00	-3 011,57

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

67 306,09 **18 998,37**

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	67 398,42	2 733,31
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	67 398,42	2 733,31

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	89 682,53	89 682,53
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	620 619,62	620 619,62
Muut aineelliset hyödykkeet	40 000,00	40 000,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	750 302,15	750 302,15
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	750 302,15	750 302,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	14 224,56	8 333,53
Siirtosaamiset	700,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	14 924,56	8 333,53
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	13 229,82	18 300,62
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	13 229,82	18 300,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	28 154,38	26 634,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	778 456,53	776 936,30

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	7 332,00	7 332,00
Osakepääoma yhteensä	7 332,00	7 332,00
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	451 206,10	451 206,10
Rakennusrahasto yhteensä	451 206,10	451 206,10
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	27 457,06	27 457,06
Muut rahastot	47 912,04	47 912,04
Muut rahastot yhteensä	75 369,10	75 369,10
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-91 254,36	-93 987,67
Tilikauden voitto/tappio	67 398,42	2 733,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	510 051,26	442 652,84
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	213 231,57	273 340,72
Pitkäaikaiset velat yhteensä	213 231,57	273 340,72
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	31 698,13	35 360,74
Saadut ennakot	2 135,01	3 695,37
Ostovelat	20 605,44	21 546,86
Muut velat	700,00	0,00
Siirtovelat	35,12	339,77
Lyhytaikaiset velat yhteensä	55 173,70	60 942,74
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	268 405,27	334 283,46
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	778 456,53	776 936,30

LIITETIEDOT Tilinpäätökseen 31.12.2024**Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot**

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon.
Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Tilinpäätös on laadittu pien- tai mikroyrityksiä koskevien säännösten 4.luvun mukaisesti. (VNA pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015)

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Poistoja ei ole tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Tilikaudella ei tehty poistoja.

Tilikaudella maksetut lainaosuudet on tuloutettu kirjanpidossa.

Tasetta koskevat liitetiedot	31.12.2024	31.12.2023
Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	7 332,00	7 332,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	7 332,00	7 332,00
Vapaa oma pääoma		
Rakennusrahasto	451 206,10	451 206,10
Lainanlyhennysrahasto	27 457,06	27 457,06
Rahastosiirrot	0,00	0,00
SVOP-rahasto	47 912,04	47 912,04
Rahastosiirrot	0,00	0,00
Ed. tilikausien tulos	-91 254,36	-93 987,67
Tilikauden tulos	67 398,42	2 733,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	502 719,26	435 320,84
Oma pääoma yhteensä	510 051,26	442 652,84

Muut liitetiedot tilinpäätökseen 31.12.2024

Annetut pantit ja vastuusitoumukset	31.12.2024	31.12.2023
Panttikirjat sähköisenä Oma Säästöpankki		
Nro 175105	300 000,00	300 000,00
Nro 487223	150 000,00	0,00
	<u>450 000,00</u>	<u>300 000,00</u>

Pankin hallussa olevat panttikirjat ovat vakuutena

Oma sp FI77 4108 0081 1118 51	4 952,00	5 929,17
Oma sp FI72 4108 0081 1118 44	114 814,82	146 527,94
Oma sp FI47 4108 0081 4166 80	125 162,88	156 244,35
	<u>244 929,70</u>	<u>308 701,46</u>

yli 5 vuoden päästä eräännyy

Oma sp - 1118 51	1 382,15
Oma sp - 1118 44	32 804,22
Oma sp - 4166 80	52 252,68
	<u>86 439,05</u>

Kiinteistöllä on toistaiseksi voimassaoleva hallinnanjakosopimus:

- As Oy Kontiolahden Rajahovi
- As Oy Kontiolahden Upseeririvi
- As Oy Kontiolahden Wanha Upseeritalo

Muut tiedot

Tilikauden aikana oli henkilöstöä keskimäärin: 0

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset



Kontiolahdi 8.4.2025

Paikka ja aika

— / —

Paikka ja aika

— / —

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Kontiolahdi 8.4.2025

Paikka ja aika

Paikka ja aika

~~Paikka ja aika~~

SIGNATURES

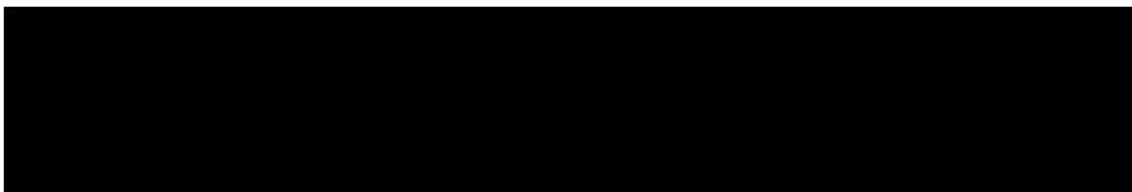
This document contains 18 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida



Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



JTT Audit tilintarkastusyhteisö
Tilintarkastusyhteisö
Tahvanainen Mira
Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT

Joensuu, 9.5.2025

Paikka ja aika

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
PJ	Ostolasku	1 - 225
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
GI	Tiliote	1 - 245
GJ	Muistio	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
--------	------

Kirjanpito on toteutettu Hausvise kirjanpito-ohjelmalla ja Tampuuri kiinteistöhallintajärjestelmällä.

Ostolaskut siirtyvät Hausvisen laskujen kierrätysjärjestelmästä automaattisesti kirjanpidon puolelle heti laskun hyväksynnän jälkeen. Tampuurissa hallittavasta vastikereskontrasta muodostetaan kerran kuukaudessa reskontran valmistuttua kirjanpitosite kirjanpito-ohjelmaan automaattisesti tai manuaalisesti siirrettäväksi.