

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön tilikausi 01.01.–31.12.

Yhtiön perustiedot

Nimi yhtiöjärjestyksen mukaan:	Asunto Oy Erkinpelto		
Osoite:	Alarannantie 19		
Perustettu:	28.11.1972		
Merkitty kaupparekisteriin:	2.2.1973		
Kiinteistötunnus:	071-402-0003-0246-R Erkinpelto 3:246		
Tontti:	Oma tontti, 2 500 m²		
Rakennukset:			
Lukumäärä:	1 kpl		
Rakennustyyppi:	kerrostalo		
Rakennusmateriaali:	tiili/puu		
Kattotyyppi/kate:	tasa/huopa		
Tilavuus:	3 650 m³		
Asutuspinta-ala:	804 m²		
Valmistumisvuosi:	1973		
Huoneistot:	19 asuntoa		
	3 h + k	2 kpl	
	2 h + k	9 kpl	
	1 h + kk	8 kpl	
Lämmitys:	kaukolämpö		
Pelastussuunnitelma:	Ei laadittu sähköisenä, hallituksen vastuulla päivittää		
Energiatodistus:	ei voimassa olevaa energiatodistusta		
Huoneistotietojärjestelmä:	siirretty 21.11.2023. Osakkaiden sähköistettävä osakekirjansa 21.11.2033 mennessä.		

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Lisäksi käsiteltiin Siikaverkon tarjous sisäverkon rakentamisesta, tarjous hylättiin.

Hallitus

1.1–16.5.	16.5–31.12
Esa Jantunen, pj.	Esa Jantunen, pj.
Antti Räisänen	Antti Räisänen
Toivo Suomela	Toivo Suomela
Market Määttä, varalla	Market Määttä, varalla

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 3 kertaa.

Isännöitsijä:	1.1.–31.5. OP Koti Pohjanmaa Oy LKV, 1.6.–31.12. OP Koti Pohjoinen Oy LKV / päävastuullinen isännöitsijä Petri Lind
Tilin- /toiminnantarkastajat:	Juha Hatula ja Asta Tomperi
Kiinteistön huolto ja siivous:	ISS-Palvelut Oy, siivouksen toteuttanut Asta Tomperi
Vakuutukset:	Yhtiöllä on täysarvovakuutus OP Pohjolassa

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:		
	1.1–30.6	1.7–31.12
Hoitovastike, € /m²/kk	4,50	5,00
Vesimaksu, € /m³/kylmä	5,50	5,21
Vesimaksu, € /m³/lämmin	9,50	10,00
Sähkömaksut:		
perusmaksut €/kk	6,70	6,70
Kulutus €/kwh	0,14	0,14
Saunamaksu €/hlö/kk	8,00	8,00
Pääomavastike 1, €/m²/kk	0,95	0,95
Ylimääräisen autopaikan vuokra 40,00 €/vuosi (ei sisällä sähköä)		40,00

Pääomavastikkeita maksettiin putkiremonttilainan lyhennyksiin, korkoihin ja kuluihin.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on parantunut edellisestä vuodesta merkittävästi. Maksuvalmius on ollut kohtalainen.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 8,47 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 5 233,85 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 5 221,16 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 10 455,01 euroa.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	53 532,46 €	59 283,25 €

Toteutuneessa talousarviossa näkyy luotollinen pankkitili – 8 205,12. Todelliset kiinteistön hoitokulut olivat 51 078,13 euroa.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 2 798,85 euroa. Tilikaudella mm. korjattiin ilkivaltavahinkoja, A1 pesuhuoneen lattialämmitys ja vaihdettiin A17 kylpyhuoneen hana.

Ulkoaluerakenteiden korjaukset	603,74
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	787,97
LVI-järjestelmien korjaukset	1 115,00
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	249,64
Turva- ja valvontajärj. korjaus	42,50

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

OP Koti Pohjanmaa Oy LKV fuusioitui 31.5.2024 ja toimi nimellä OP Koti Pohjoinen Oy LKV 31.12.2024 saakka. OP Koti Pohjoinen yhtiöitti isännöinnin 1.1.2025 alkaen ja toimii nimellä Kodin Isännöinti Oy.

Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Pääomavastikelaina 1	16 775,66	13 415,66

Tilikauden alussa yhtiöllä oli putkiremonttilainaa 16 775,66 Tilikauden aikana lainaa lyhennettiin 3 360,00 euroa ja sitä oli tilikauden lopussa jäljellä 13 415,66 euroa. Lainasta vastaa yhteensä 379,5 m².

Limiittitili käyttövara enintään 15 000 €. 31.12.2024 käytetty 0,00 €

Rahastointi

Vuoden 2024 rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

2 kpl panttikirjat nro:t

704/24.9.1999/4156 30 273,00 €

768/2.11.2007/3183 200 000,00 €

Molemmat kiinnitykset ovat yhtiön lainan vakuutena Suomenselän Osuuspankissa.

Energian ja veden kulutus

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämpö, MWh	232	236	245	264	226
Sähkö, MWh	27,90	29,40	37,10	33,80	34,60
Vesi, m ³	628	748	1000	984	938
Vesi, l/as/vrk	132	137	182		

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu entiseen tapaan. Taloyhtiö on haltuun ottanut asunnon 9 ja vuokraa asunnon osakkaan vastike- ja käyttökorvausrästien tasaamiseksi. Kunnossapitotarveselvityksessä arvioitu kiinteistön ylläpidon kuluja seuraavan viiden vuoden aikana.

Osakesiirrot

A 2, 8396–14059, 1.5.2024.

A 3, 14060–17504, 28.10.2024.

Hallintaan otetut huoneistot

16.1.2023 otettu huoneisto nro 9 yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi osakkaan vastike- ja käyttökorvaussuamisten vuoksi.

Vastuullisuus

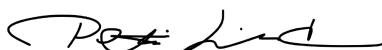
Taloyhtiön hallintoa hoidetaan vastuullisesti. Hallitus on päätösten valmistelussa ottanut huomioon taloyhtiön toiminnan vaikutukset asukkaisiin, sidosryhmiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Taloyhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta ja hyvää hallintotapaa. Hallituksen yhtiökokoukselle esittämät päätökset on laadittu nämä huomioon ottaen.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 8,47 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Ylivieskassa 10. päivänä maaliskuuta 2025



Kodin Isännöinti Oy / Petri Lind

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	53 868,00
Vuokrat	1 744,84
Käyttökorvaukset	8 518,02
Muut kiinteistön tuotot	150,00
Muut rahoitustuotot	236,24
Kiinteistön tuotot yhteensä	64 517,10
Kiinteistön hoitokulut	
Hoitokulut	-50 668,83
Korkokulut	-340,50
Muut rahoituskulut	-68,80
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-51 078,13
Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos)	
	-8 205,12
Tilikauden hoitojäämä	5 233,85
Edellisten tilikausien hoitojäämä	5 221,16
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	10 455,01

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1	
Pääomavastike 1	4 326,60
Korkokulut	-932,46
Lainanlyhennykset	-3 360,00
Muut rahoituskulut	-27,60
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	6,54
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	254,79
Siirtyvä yli-/alijäämä	261,33
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	10 455,01
Pääomavastikelaina 1	261,33
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	10 716,34
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	18 373,43
Lyhytaikainen vieras pääoma	-11 017,09
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	3 360,00
Rahoitusvalmius	10 716,34
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	53 868,00	53 466,00	(0,75 %)
Vastikkeet yhteensä	53 868,00	53 466,00	(0,75 %)
Vuokrat	1 744,84	40,00	(4 262,10 %)
Käyttökorvaukset	8 518,02	8 804,00	(-3,25 %)
Muut kiinteistön tuotot	150,00	200,00	(-25,00 %)
Rahoitustulot (hoito)	236,24	0,00	
HOITOTULOT YHTEENSÄ	64 517,10	62 510,00	(3,21 %)
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-302,63	-290,00	(4,36 %)
Hallinto	-6 931,55	-7 578,36	(-8,53 %)
Käyttö ja huolto	-4 866,22	-4 943,64	(-1,57 %)
Ulkoalueiden hoito	-1 094,88	-1 400,00	(-21,79 %)
Siivous	0,00	-10,00	(-100,00 %)
Lämmitys	-16 578,73	-17 476,16	(-5,14 %)
Vesi ja jätevesi	-3 897,21	-4 526,50	(-13,90 %)
Sähkö ja kaasut	-7 589,35	-7 100,00	(6,89 %)
Jätehuolto	-2 916,64	-3 500,00	(-16,67 %)
Vahinkovakuutukset	-991,80	-991,80	
Kiinteistövero	-2 700,97	-2 736,00	(-1,28 %)
Korjaukset	-2 798,85	-2 500,00	(11,95 %)
Hoitokorot	-340,50	-480,00	(-29,06 %)
Hoitorahoituskulut	-68,80	0,00	
Luotollinen pankkitili	-8 205,12	0,00	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-59 283,25	-53 532,46	(10,74 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	5 233,85	8 977,54	(-41,70 %)
RAHOITUS			
Rahoitus			
Pääomavastikkeet	4 326,60	4 326,30	(0,01 %)
Korkokulut	-932,46	-903,87	(3,16 %)
Lainanlyhennykset	-6 720,00	-3 360,00	(100,00 %)
Muut rahoituskulut	-27,60	0,00	
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)	-3 353,46	62,43	(-5 471,55 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

53 868,00

40 280,40

Vastikkeet yhteensä

53 868,00

40 280,40

Vuokrat

1 744,84

40,00

Käyttökorvaukset

8 518,02

8 927,54

Muut kiinteistön tuotot

150,00

200,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

64 280,86

49 447,94

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

0,00

-413,74

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

0,00

-413,74

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-302,63

-260,37

Hallinto

-6 931,55

-7 969,14

Käyttö- ja huolto

-4 866,22

-4 623,90

Ulkoalueiden hoito

-1 094,88

-1 306,70

Siivous

0,00

-9,36

Lämmitys

-16 578,73

-15 340,78

Vesi ja jätevesi

-3 897,21

-4 289,04

Sähkö ja kaasut

-7 589,35

-7 088,81

Jätehuolto

-2 916,64

-3 579,76

Vahinkovakuutukset

-991,80

-870,92

Kiinteistövero

-2 700,97

-2 670,85

Korjaukset

-2 798,85

-1 517,97

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-50 668,83

-49 527,60

HOITOKATE

13 612,03

-493,40

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista

-8 570,00

0,00

Poistot koneista ja kalustosta

-4 838,55

-770,00

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-13 408,55

-770,00

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot

196,24

49,40

Pääomavastikkeet

4 326,60

4 326,60

Muut rahoitustuotot

40,00

0,00

Korkokulut

-1 161,45

-1 081,63

Muut rahoituskulut

-96,40

-2 021,69

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

3 304,99

1 272,68

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 508,47	9,28
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	-3 500,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-3 500,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	8,47	9,28

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	10 683,79	10 683,79
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	236 855,83	245 425,83
Koneet ja kalusto	14 515,64	19 354,19
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	262 055,26	275 463,81
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	262 055,26	275 463,81
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	12 398,99	12 441,79
Siirtosaamiset	139,56	139,56
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 538,55	12 581,35
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	5 834,88	0,00
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	5 834,88	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 373,43	12 581,35
VASTAAVAA YHTEENSÄ	280 428,69	288 045,16

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	157 938,55	157 938,55
Osakepääoma yhteensä	157 938,55	157 938,55
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	107 178,18	107 178,18
Muut rahastot yhteensä	107 178,18	107 178,18
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-9 157,75	-9 167,03
Tilikauden voitto/tappio	8,47	9,28
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	255 967,45	255 958,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	3 500,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	3 500,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 055,66	13 415,66
Pitkäaikaiset velat yhteensä	10 055,66	13 415,66
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 360,00	11 565,12
Saadut ennakot	1 404,17	548,17
Ostovelat	5 466,34	5 575,72
Muut velat	390,00	870,00
Siirtovelat	285,07	111,51
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 905,58	18 670,52
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	20 961,24	32 086,18
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	280 428,69	288 045,16

Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	2 282,79	2 282,79
tilikauden lopussa	2 282,79	2 282,79
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	8 401,00	8 401,00
tilikauden lopussa	8 401,00	8 401,00
Rakennukset		
tilikauden alussa	245 425,83	245 425,83
poistot	-8 570,00	0,00
tilikauden lopussa	236 855,83	245 425,83
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	19 354,19	20 124,19
poistot	-4 838,55	-770,00
tilikauden lopussa	14 515,64	19 354,19

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

262 055,26275 463,81

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

262 055,26275 463,81

HALLITUKSEN LAATIMA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3§:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- tai muutostöistä ja niiden tekoajankohdasta. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Nimi: Asunto Oy Erkinpelto
Osoite: Alarannantie 19
y-tunnus: 0184890-0

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
Hallituksen näkemyksiin taloyhtiön kunnossapitotarpeista.

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2025–2029

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa)	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Porrastasanteiden kattojen pinnoitus	Pyydetään hinta-arvio	2026	
PTS		2026	
Ulko-ovien ja ikkunoiden vaihto	Aloitetaan suunnittelu	2026	
Patteriverkoston saneeraus		2029	
Katon korjaus	n. 1000–1500 €	2025	

* Kustannusarvio perustuu tämän päivän hintatasoon ja tietoihin. Kustannuksiin voi vaikuttaa se, miten ja milloin yhtiökokous päättää toteuttaa remontin.

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
1999	Kattoremontti	
2003	Kaukolämpöön siirtyminen	
2007	Piharemontti	
2010	Ikkunoiden ulkopuolisten listojen uusiminen	
2013	Käyttövesiputkiremontti	
2016	Pihapuiden kaatoa	
2019	Kattokaivoihin asennettu sulanapitokaapelit Vesikalusteet tarkistettu ja uusittu osittain	
2020	Etupihan seinän puhdistus sammaleesta	
2021	käytävävalaisinten uusinta	
2022	Kattotikkaat uusittu	
2022	Katon läpivientien kunnostukset	

--	--	--

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä sekä sen tarkoitus ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti **osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen** tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin **kustannuksiin**.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § 3 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota **pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen** ja tulevien **toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen**.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian kunnossapitotarveselvityksen laatimisen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, asunto-osakeyhtiön hallinnossa toimivien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen kunnossapitotarveselvityksen antamista koskevaa säännöstä, kun kunnossapitotarveselvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

Kunnossapitotarveselvitys on **kiinteässä yhteydessä** asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien **kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana**.

Kunnossapitotarveselvitys ei ole siten pelkkä luettelo viiden vuoden kunnossapitotarpeista, vaan se on osa toimintaa, missä tavoitteena on asunto-osakeyhtiön omistaman **kiinteistön ja rakennusten kunnon seurannan ja hoidon suunnitelmallinen järjestäminen**.

Lukuun ottamatta uudisrakennuksia asunto-osakeyhtiön tulisi pyrkiä siihen, että kunnossapitotarveselvityksen perustana olisi kiinteistöistä ajan tasalla oleva KH-kortiston mukainen peruskuntoarvio.

Jotta osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomio voitaisiin kiinnittää tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen, on suositeltavaa, että kunnossapitotarveselvitys sisältäisi, jos se on mahdollista, **laadintahetken mukaista tietoa selvityksessä arvioitujen kunnossapitotarpeiden kustannuksista** sekä niiden **vaikutuksesta asumiskuluihin**. Kunkin kunnossapitotarpeen kohdalla esitetyt arviot kustannuksista ovat aina summaarisia, ja saattavat poiketa merkittävästikin toteutettavien kunnossapitotoimenpiteiden kustannuksista.

Koska kunnossapitotarveselvitys perustuu aina johonkin tausta-aineistoon ja historiatietoon (esim. rakennuksen lämmitysjärjestelmä, energiankulutuksen vuosimuutokset, kiinteistökatselmus tai asukaskysely), on suositeltavaa, että nämä esitetään tai näihin viitataan itse selvityksessä.

Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.

Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.

Vuosi: 2025 Budjetti 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 07.05.2025 12:48:06

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
Talousarvio			
Hoitotuotot			
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	45 828,00	49 204,80	0,20 € korotus, varaudutaan ovi/ikkunaremonttiin
5,00 €/m² *804,00 m² *6,00 kk		24 120,00	
5,20 €/m² *804,00 m² *6,00 kk		25 084,80	
24 120,00 yhteensä alkuvuosi +25 084,80 yhteensä loppuvuosi		49 204,80	
3010 Ylimääräiset hoitovastikkeet	8 040,00	0,00	
804,00 m2 * 4,50 €/m2 * 0,00 kk		0,00	
804,00 m2 * 5,00 €/m2 * 0,00 kk		0,00	
0,00 Vastikkeet tammi-kesä + 0,00 Vastikkeet heinä-joulu		0,00	
Hoitovastikkeet	53 868,00	49 204,80	
3101 Asuinhuoneistovuokrat	1 704,84	0,00	Vuokra 390€/kk, vastike 285,60 €/kk
3108 Autopaikkavuokrat	40,00	40,00	
3201 Vesimaksut	4 178,45	4 300,00	
3203 Saunamaksut	424,00	424,00	
3206 Autopaikkamaksut	3 915,57	3 915,00	
3400 Muut kiinteistön tuotot	150,00	200,00	
8022 Viivästyskorkotuotot	196,24	0,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	40,00	0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä	64 517,10	58 083,80	
Hoitokulut			
Henkilöstökulut yhteensä	-302,63	-290,00	
Hallinto yhteensä	-6 931,55	-7 868,36	
Käyttö ja huolto yhteensä	-4 866,22	-5 188,88	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1 094,88	-1 200,00	
Siivous yhteensä	0,00	-10,00	
Lämmitys yhteensä	-16 578,73	-18 250,00	
Vesi ja jätevesi yhteensä	-3 897,21	-4 170,00	
Sähkö ja kaasu yhteensä	-7 589,35	-7 600,00	
Jätehuolto yhteensä	-2 916,64	-3 200,00	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-991,80	-1 022,99	
Kiinteistövero			
6300 Kiinteistövero	2 700,97	2 736,00	
Kiinteistövero yhteensä	-2 700,97	-2 736,00	
Korjaukset			
6430 Kiinteistön korjaukset		3 000,00	Korjauksiin varattu raha
6440 Ulkoaluerakenteiden korjaukset	603,74		
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	787,97	2 000,00	Katto
6530 LVI-, sähkö- ja antennijärjestelmien korjaukset	1 115,00		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	249,64		
6554 Turva- ja valvontajärj. korjaus	42,50		
Korjaukset (ilman urakoita)	-2 798,85	-5 000,00	
Korjaukset yhteensä	-2 798,85	-5 000,00	
Korkokulut			
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	340,50	480,00	
Korkokulut yhteensä	-340,50	-480,00	
Muut rahoituskulut			
8850 Muut rah.kulut luotoll.pankkitileistä	68,75		
8908 Maksetut huom. ja perintä(ei lain. kohd)	0,05		
Muut rahoituskulut yhteensä	-68,80	0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-51 078,13	-57 016,23	
Limiitin käytön muutos			
2750 Luotollinen pankkitili, lyhytaikainen	-8 205,12		
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	5 233,85	1 067,57	
X098 Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	5 221,16	10 455,01	
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	10 455,01	11 522,58	

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
Pääomarahoit			
Pääomavastikelaina 1			
81201 Pääomavastike 1	4 326,60	4 326,30	
379,50 Velalliset m2 * 0,95 €/m2 * 6,00 kk		2 163,15	
379,50 Velalliset m2 * 0,95 €/m2 * 6,00 kk		2 163,15	
2 163,15 Rahoitusvastikkeet tammi-kesä + 2 163,15 Rahoitusvastikkeet heinä-joulu		4 326,30	
8631 FI16 5029 0483 5757 22	-932,46	-636,31	
D2431 FI16 5029 0483 5757 22	-6 720,00	-3 360,00	
8831 FI16 5029 0483 5757 22	-27,60		
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-3 353,46	329,99	
X000 Pääomavastikelainan 1 edellisen vuoden yli/alijäämä	254,79	261,33	
Siirtyvä yli-/alijäämä	-3 098,67	591,32	
Kertyneet yli-/alijäämät			
Hoitorahoitus	10 455,01	11 522,58	
Pääomavastikelaina 1	-3 098,67	591,32	
Kokonaisjäämä	7 356,34	12 113,90	