

Kiinteistö Oy Otavan Ketola

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Linnankatu 5
50100 Mikkeli
Kotipaikka Mikkeli
Y-tunnus 0615795-7

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
TULOSLASKELMA	6
TASE.....	7
LIITETIEDOT	8
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	10
KÄYTETYT TOSITELAJIT	10
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	11
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	11

Pääkirja ja päiväkirja on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti. Tasekirja säilytetään pysyvästi.

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Tilinpäätöksen on laatinut

Valiokiinteistöt Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Tontti:	Oma 2264 m2
Kiinteistötunnus:	491-430-10-17-F
Rakennukset:	1 kpl
Tilavuus:	2675 m3
Asuntopinta-ala:	486,5 m2
Valmistumisvuosi:	1960
Huoneistot:	4 kpl asuinhuoneistoja, 3kpl liikehuoneistoja
Pysäköinti:	10 autopaikkaa

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2024 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus:

1.1.-25.3	25.3.-31.12
Jarkko Hyttinen Pj	Jarkko Hyttinen Pj
Tarja-Leena Lahtinen	Tarja-Leena Lahtinen
Pekka Lahnasalo	Pekka Lahnasalo

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Isännöitsijä:	Valiokiinteistöt Oy / Tomi Tesarczyk
Tilintarkastajat:	Mikkelin Tilintarkastus Oy, jossa päävastuullinen Mika Mikkonen HT
Kiinteistön huolto:	Otavan Talohoito tarvittaessa

Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Asuinhuoneistovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	5,94 / Jm2
	01.07.2024 - 31.12.2024	6,20 / Jm2
Liikehuoneistovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	5,94 / Jm2
	01.07.2024 - 31.12.2024	6,20 / Jm2
Varastovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	5,94 / Jm2
	01.07.2024 - 31.12.2024	6,20 / Jm2
Ylimääräinen hoitovastike	01.01.2024 - 31.03.2024	0,00 / Jm2
	01.04.2024 - 30.06.2024	5,94 / Jm2
	01.07.2024 - 30.09.2024	6,20 / Jm2
	01.10.2024 - 31.12.2024	0,00 / Jm2
Ylimääräinen varastovastike II	01.01.2024 - 31.03.2024	0,00 / Jm2
	01.04.2024 - 30.06.2024	5,94 / Jm2
	01.07.2024 - 30.09.2024	6,20 / Jm2
	01.10.2024 - 31.12.2024	0,00 / Jm2

Käyttökorvaukset

Vesimaksut	01.01.2024 - 30.06.2024	19,00 / hlö
	01.07.2024 - 31.12.2024	22,00 / hlö
Saunamaksut	01.01.2024 - 31.12.2024	12,00 / kk
	01.01.2024 - 31.12.2024	10,00 / kk

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 12.291,07 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 12.291,07 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -48,13 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 12.242,94 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 12.291,07 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on normaali

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Energian ja veden kulutus

	2020	2021	2022	2023	2024
Vesi m3	451	321 (arvio)	274 (arvio)	273 (arvio)	236 (arvio)
Sähkö kWh	4663	5637	5360	3450	3500

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikaudella suoritettiin normaaleja huoltokorjauksia. Lämmitysjärjestelmän vaihdon mahdollisuutta maalämpöön selvitetään edelleen. Yhtiö vakautti heikkoa rahoitusasemaansa keräämällä ylimääräisiä vastikkeita. Tilanne on parantunut.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 2.196,60 € .

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kts. 5-vuotiskorjaussuunnitelma.

Korjaukset tulevat joka tapauksessa tehtäväksi keskimäärin KH-kortin nro 90-00403 mukaisin ajoituksin laskettuna kiinteistön rakennusvuodesta, tai edellisestä peruskorjauksesta vaikka korjauksista ei olisi erillisiä päätöksiä hallituksen tai yhtiökokouksen toimesta. Tämä seikka on hyvä tiedostaa esimerkiksi asuntoa ostaessa, kun arvioidaan tulevia korjauskustannuksia

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on seuraavat kiinnitykset:

736/2.3.2001/1149	2.3.2001	Danske Bank	16.818,00
-------------------	----------	-------------	-----------

Yli viiden vuoden päästä erääntyviä velkoja yhtiöllä ei ole.

Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus sekä asukkaille AsumisPlus ryhmätapaturmavakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on If Vahinkovakuutusyhtiö Oy .

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	52.747,70	
Käyttökorvaukset	4.200,00	
Korkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		56.947,70
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-44.383,72	
Korkokulut	-182,91	
Muut rahoituskulut	-90,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-44.656,63
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		12.291,07
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		-48,13
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		12.242,94
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		12.242,94
Kokonaisjäämä		12.242,94
Rahoitusomaisuus		14.047,38
Lyhytaikainen vieras pääoma		-1.804,44
Taseen rahoitusasema		12.242,94
Erotus		0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	52.747,70	52.747,63	0,07	100,0
Käyttökorvaukset	4.200,00	4.356,00	-156,00	96,4
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	56.947,70	57.103,63	-155,93	99,7
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-7.054,71	-6.690,00	-364,71	105,5
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1.605,00	-3.500,00	1.895,00	45,9
Siivous yhteensä	-122,76	-1.000,00	877,24	12,3
Lämmitys	-25.826,32	-29.000,00	3.173,68	89,1
Vesi ja jätevesi	-1.635,14	-2.202,00	566,86	74,3
Sähkö ja kaasu	-918,76	-1.000,00	81,24	91,9
Jätehuolto	-751,46	-750,00	-1,46	100,2
Vahinkovakuutukset	-2.590,18	-2.700,00	109,82	95,9
Kiinteistövero	-1.682,79	-1.700,00	17,21	99,0
Korjaukset yhteensä	-2.196,60	-3.500,00	1.303,40	62,8
Muut hoitokulut	0,00	-200,00	200,00	0,0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-44.383,72	-52.242,00	7.858,28	85,0
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	12.563,98	4.861,63	7.702,35	258,4

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	2.071,37
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	125,23
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	2.196,60

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	52.747,70	46.233,80
Käyttökorvaukset	4.200,00	4.056,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	56.947,70	50.289,80
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto	-7.054,71	-6.573,63
Ulkoalueiden hoito	-1.605,00	-1.975,00
Siivous	-122,76	-838,86
Lämmitys	-25.826,32	-28.354,19
Vesi ja jätevesi	-1.635,14	-2.046,68
Sähkö ja kaasus	-918,76	-872,17
Jätehuolto	-751,46	-698,78
Vahinkovakuutukset	-2.590,18	-2.485,71
Kiinteistövero	-1.682,79	-1.692,17
Korjaukset	-2.196,60	-9.503,79
Muut hoitokulut		-49,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-44.383,72	-55.089,98
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	12.563,98	-4.800,18
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot		12,30
Korkokulut	-182,81	-45,83
Muut rahoituskulut	-90,10	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-272,91	-33,53
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	12.291,07	-4.833,71
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	12.291,07	-4.833,71

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	4.833,72	4.833,72
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	195.962,55	195.962,55
Rakennuksen koneet ja laitteet	2.635,24	2.635,24
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	198.597,79	198.597,79
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	299,34	299,34
Koneet ja kalusto yhteensä	299,34	299,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	203.730,85	203.730,85
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	203.730,85	203.730,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	2.722,36	207,90
Saamiset yhteensä	2.722,36	207,90
Rahat ja pankkisaamiset	11.325,02	3.537,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	14.047,38	3.745,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	217.778,23	207.476,00

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	16.464,76	16.464,76
Rakennusrahasto	216.636,14	216.636,14
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-29.418,18	-24.584,47
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	12.291,07	-4.833,71
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	215.973,79	203.682,72
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	278,24	278,24
Ostovelat	1.526,20	3.474,80
Siirtovelat		40,24
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1.804,44	3.793,28
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1.804,44	3.793,28
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	217.778,23	207.476,00

LIITETIEDOT

Kiinteistö Oy Otavan Ketola

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

- Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen
- Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen
- Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

- Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset

	2024	2023
Muut rakennukset 1.1	195.962,55	195.962,55
Asuinrakennukset 31.12	195.962,55	195.962,55
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.1	2.635,24	2.635,24
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	2.635,24	2.635,24
Koneet ja kalusto 1.1	299,34	299,34
Koneet ja kalusto 31.12	299,34	299,34

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1	16.464,76	16.464,76
Osakepääoma 31.12	16.464,76	16.464,76
Rakennusrahasto 1.1	216.636,14	216.636,14
Rakennusrahasto 31.12	216.636,14	216.636,14
Sidottu oma pääoma yhteensä	233.100,90	233.100,90

Muut rahastot

Voitto/tappio edel.kausilta	-29.418,18	-24.584,47
Tilikauden voitto/tappio	12.291,07	-4.833,71
Vapaa oma pääoma yhteensä	-17.127,11	-29.418,18
Oma pääoma yhteensä	215.973,79	203.682,72

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä velkoja ei ole.

Yhtiöllä on seuraavat kiinnitykset:

736/2.3.2001/1149	2.3.2001	Danske Bank	16.818,00
-------------------	----------	-------------	-----------

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Ostolaskut	sähköinen
Tositteet	sähköinen
Päivä- ja pääkirjat	sähköinen
Vuokrankantokirja	sähköinen
Tilinpäätös	sähköinen
Tammi-joulukuun tositteet	sähköinen

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Valiokiinteistöt Oy

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
20	TiTo DB
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Mikkelissä 28. päivänä tammikuuta 2025

Jarkko Hyttinen
hallituksen puheenjohtaja

Tarja-Leena Lahtinen
hallituksen jäsen


Pekka Lahnasalo
hallituksen jäsen


Valiokiinteistöt Oy / Tomi Tesarczyk
isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen päivänä annettu kertomus.

Mikkelissä . päivänä kuuta 2025

Mikkelin Tilintarkastus Oy

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

JARKKO PETTERI HYTTINEN

9f7a075f-1426-405a-aab2-3bfdd64709b1 - 2025-01-29 09:43:09 UTC +02:00
BankID / MobileID - 2e556bb8-adce-46a2-a5dc-e93cbb6aed2e - FI

TARJA-LEENA LAHTINEN

0f0d0952-ed12-432b-a9ea-ef4b2eba9d0b - 2025-02-02 18:56:30 UTC +02:00
BankID / MobileID - a4ea441b-91de-47ea-9d3e-ff2c37b0e5eb - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende