

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön tilikausi 01.01.-31.12.

Yhtiön perustiedot

Osoite:	Libeckinkatu 60
Merkitty kaupparekisteriin:	16.11.1973
Kiinteistötunnus:	272-25-9-6
Tontti:	oma 2 378 m ²
Rakennukset:	
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	kerrostalo
Kattotyyppi/kate:	harja/pelti
Rakennuksen tilavuus:	4 550 m ³
Asuntopinta-ala:	1 088,5 m ²
Valmistumisvuosi:	1976
Huoneistot:	19 asuntoa ja 1 liiketila
Lämmitys:	kaukolämpö
Pelastussuunnitelma:	https://kodinisannointi.pelsu.fi/mariankatu29/
Energiatodistus:	voimassa 1.8.2035 saakka
Huoneistotietojärjestelmä	Osakkaiden sähköistettävä osakekirjansa 8.9.2033 mennessä.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.5.2025. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat.

Hallitus

1.1.-19.5.	20.5.-31.12
Virve Granlund, pj.	Virve Granlund, pj.
Esa Alatalo	Esa Alatalo
Tom Alatalo	Ari Hakunti

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 3 kertaa.

Isännöitsijä:	Kodin Isännöinti Oy / Pia Lampinen
Toiminnantarkastaja:	Robert Wiik
Toiminnantarkastajan sijainen	Heikki Kippo
Kiinteistön huolto ja siivous:	RS-Tiimi Anttila Ay
Vakuutukset:	Yhtiöllä on täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Lisäksi taloyhtiöllä on asukkaille voimassa ryhmätapaturmavakuutus sekä laajennettu toiminnan vastuuvakuutus.

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.1.2025 – 30.6.2025	1.7.2025 – 31.12.2025
Hoitovastike, €/m ² /kk	4,00	4,00
Vesimaksu, €/henkilö/kk	17,00	17,00
Autopaikkamaksu, €/paikka/kk	10,00	10,00
Pesutupamaksu €/kerta	2,00	2,00
Antennimaksu €/as/kk	1,80	1,85
Pääomavastike3, €/os/€/kk	0,05	0,05
Pääomavastike1, €/os/kk	0,35	0,35

Pääomavastikkeita maksettiin lainan korkoihin ja lainanlyhennyksiin.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvällä tasolla.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 6,32 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 6.314,55 €. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 9.601,61 €, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 15.916,16 €.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitotuotot	59.020,10 €	63.791,41 €
Hoitokulut	58.227,80 €	57.476,86 €

Hoitotuotot toteutuivat budjetoitu suurempana, joka johtui käyttökorvausten noususta. Hoitokulut yhteensä toteutuivat 1,29 % budjetoitua pienempänä.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 2.734,45 euroa, josta isoimmat ovatt:

LVI-järjestelmien korj. yht.	1.885,02 €
Sähkökorjaukset yht.	342,23 €
Energiatodistus	354,24 €

Korjaukset olivat yhtiön toiminnan kannalta tavanomaisia ja välttämättömiä kunnostus ja korjaustöitä, jotka rahoitettiin talousarvioon varatulla korjausrahalla.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana uusittiin 10 vuoden energiatodistus ja hyväksyttiin hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys kausille 2025-2029. Suunnitelma käsittää kiinteistöjen korjaussuunnitelman, joka käsitellään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Kaupparekisteriin uudeksi isännöintiyritykseksi merkittiin 1.1.2025 alkaen Kodin Isännöinti Oy.

Lainat	Saldo 1.1	31.12	velalliset os 31.12.
Pääomavastike 1, linjasan.	423.076,88	379.499,33	7900
Pääomavastikelaina 3, tontti	31.280,26	27.012,92	4075

Yhtiöllä on tilinpäätösvaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 406.512,25 euroa.

Rahastointi

Vuoden 2025 rahoitusvastikkeita ei rahastoitu. Lainaosuussuoritukset rahastotiin.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Kiinnitykset yhteensä 750 000 euroa. Panttikirja säilytettävänä Keski-Pohjanmaan Osuuspankissa lainojen vakuutena.

1 kpl panttikirjoja nrot 525/20.12.2012/18606 yht. 200 000 €.

1 kpl panttikirjoja nrot MML/361704/72/2021 yht. 550 000 €

Energian ja veden kulutus

	2025	2024	2023	2022	2021
Lämpö, MWh	176,6	185,4	178,06	172,5	202
Sähkö, kWh	4412,4	4454,6	6781	6422	8 605
Vesi, m ³	1343	1005	824	785	646
Vesi l/hlö/vrk	216,44	161,97	118,82	93,5	84

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu entiseen tapaan. Peruskuntoarviossa ja kunnossapitotarveselvityksessä arvioitu kiinteistön ylläpidon kuluja seuraavan viiden vuoden aikana. Asuntojen kosteat tilat vaativat osakkeenomistajilta tarkkailua ja huoltoa. Huollon ja korjausten laiminlyönti pintarakenteissa voi aiheuttaa tuntevia vahinkoja ja korjaustöitä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana kirjattiin seuraavat uudet osakesiirrot:

A14, osakkeet 7991-8360, 12.12.2025

B 18, osakkeet 9681-10050, 10.11.2025

Hallintaan otetut huoneistot

Ei hallintaan otettuja huoneistoja

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 6,32 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

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.