

Kiinteistö Oy Tilhilaakso

TILINPÄÄTÖS

1.1.2024 – 31.12.2024

Tilinpäätös on säilytettävä **31.12.2034** asti

Osoite: Hämeenkatu 23
11100 RIIHIMÄKI

Y-tunnus: 1771576-6
Kotipaikka: Riihimäki

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Allekirjoitukset	12
Tase-erittely	13
Lainalaskelmat	15

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 01.01.2024-31.12.2024

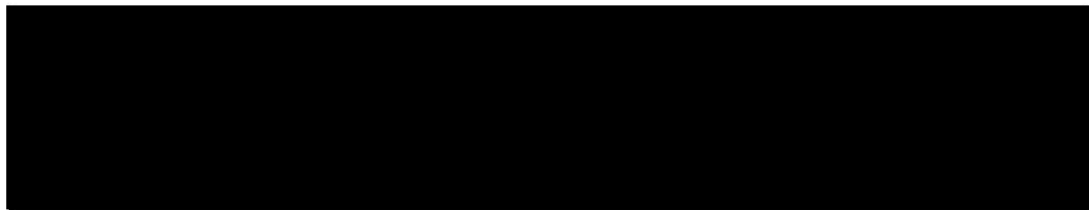
YHTIÖN PERUSTIEDOT

Tontti:	Oma	1253,00
Rakennukset:	Lukumäärä	3
	Rakennustyyppi	Kerrostalo
	Tilavuus	11183
	Asuntopinta-ala	743,50
	Valmistumisvuosi	1951
	Huoneistot	10
	Y-tunnus	1771576-6
	Kunta	694
	Kaupunginosa/kylä	2
	Kortteli	227
	Tontti/tila	2
	Kaupparekisteri	31.12.2002
	Liikehuoneistot	12
	Liikeh. pinta-ala	2330,00

HALLINTO JA ORGANISAATIO

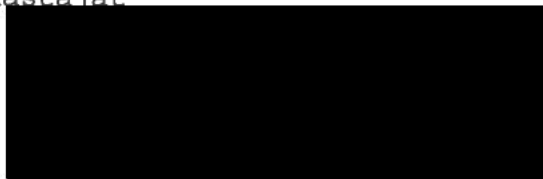
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.06.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 02.05.2024. Kokouksessa päätettiin kaikkien Tuotantoyhtiö Hihhihii Oy:n omistamien huoneistojen hallintaanottamisesta kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikkeiden takia.

Hallitus



Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Tilin- ja toiminnantarkastajat



Isännöitsijä



Kiinteistönhuolto



Siivous



PALKAT

Palkat	Ei palkkoja
Palkkiot	400.00EUR

TALOUS

Vastikkeet

Hoitovastike eur/m2/kk	1.1.24- 4.3000	1.7.24-31.12.24 4.5000
Hoitovastike / ALV eur/m2/kk	1.1.24- 4.3000	1.7.24-31.12.24 4.5000
Rahoitusvastike 2 kläm eur/m2/kk	1.7.22- 0.0700	1.7.24-31.12.24 0.0500
Rahoitusvastike 2/ALV eur/m2/kk	1.7.22- 0.0870	1.7.24-31.12.24 0.0620
Rahoitusvastike 6 rosk €/m2/kk	1.1.24- 0.3500	1.7.24-31.12.24 0.2500
Rahoitusvastike 6/ALV €/m2/kk	1.7.22- 0.4340	1.7.24-31.12.24 0.3100
Vesimaksu eur/hlö/kk	1.1.24- 20.0000	1.7.24-31.12.24 22.0000

Tilikauden voitto 10.985,25 euroa on käytetty vuoden 2023 tappioiden kattamiseen. Yhtiölle ei jää käyttämättömiä tappioita.

Maksuvalmius	On ollut hyvä.
Hoitolainat	Yhtiöllä ei ole lainaa.
Pääomavastikelainat	Yhtiöllä on pääomavastikelainaa yhteensä 12844.85 euroa. Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.
Talousarviovertailu	Toimintakertomuksen liitteenä
Vakuutukset	
Fennia	Täysarvo

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN

Tilikaudella ei suoritettu erityisiä korjaushankkeita. Vuosihuoltokorjauksiin käytettiin yhteensä 8.801,64 euroa.

Tilikaudella otettiin hallintaan kaikki Tuotantoyhtiö Hihhihii Oy:n omistuksessa olevat osakkeet maksamattomien vastikkeiden takia. Huoneistoista osa oli hallintaanottohetkellä vuokrattuina ja niiden osalta vuokranmaksu siirtyi suoraan yhtiölle. Myöhemmin osakkeenomistaja ajautui konkurssiin. Tilinpäätöshetkellä vastikesaamiset on saatu tuloutettua huoneistojen vuokratuloilla ja vuokratulot kattavat hallintaanotettujen huoneistojen vastikkeet.

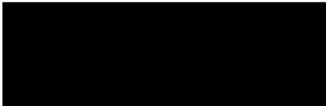
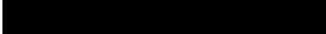
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Kiinteistöyhtiön hallitus on tehnyt yhtiökokouksessa esitettävän erillisen kunnossapitotarvesuunnitelman seuraavan viiden vuoden ajaksi.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Kulkurasite pihaan Tilhilaakso, Tilhikulma ja ja Uusi-Tilhen kesken.

PANTTIKIRJAT

	Nro	Määrä
	5027	200.000,00
	5028	100.000,00
- " -	5029	100.000,00
- " -	5030	50.000,00
- " -	5031	50.000,00
	Yhteensä	500.000,00 euroa

KULUTUSTIEDOT

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmönkulutus kWh/m3/v	54.2	46.8	47.7	49.5	49.1
Vedenkulutus m3/vuosi	2997	2860	2524	2295	2049
Sähkönkulutus kWh/m3/v	7.2	9.5	10.3	10.9	11.1

OSAKESIIRROT

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYKSI

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 10985.25 eur kirjataan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

RIIHIMÄKI 12.05.2025

Hallitus

Liitteet

Vastikelaskelmat
Talousarviovertailu

Kiinteistö Oy Tilhilaakso

TALOUSARVIOVERTAILU 01.01.2024 - 31.12.2024

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Ero. %
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet	181077.84	181077.60	0.00
Vuokrat	3352.64	2480.00	35.19
Käyttökorvaukset	6260.10	6048.00	3.51
Muut tuotot	7200.00		
Kiinteistön tuotot	197890.58	189605.60	4.37
Tuottojen oikaisuerät			
Tuottojen arvonlisävero	-52273.42	-26666.00	96.03
Tuottojen oikaisuerät	-52273.42	-26666.00	96.03
Kiinteistöjen tuotot	145617.16	162939.60	-10.63
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-400.00	-600.00	-33.33
Hallintopalvelut	-16388.94	-15726.00	4.22
Käyttö- ja huoltopalvelut	-18203.48	-17606.00	3.39
Ulkoalueiden hoitopalvelu	-328.72	-500.00	-34.26
Siivouspalvelut		-300.00	
Lämmitys	-69489.92	-66127.00	5.09
Vesi- ja jätevesi	-14349.26	-11926.80	20.31
Sähkö	-16213.21	-20000.00	-18.93
Jätehuolto	-3886.58	-6200.00	-37.31
Vahinkovakuutukset	-10555.71	-10555.00	0.01
Vuokrat	-270.00	-272.00	-0.74
Kiinteistövero	-13422.67	-14000.00	-4.12
Korjaukset	-8801.64	-12000.00	-26.65
Muut hoitokulut	40222.71	21745.00	84.97
Kiinteistön hoitokulut	-132087.42	-154067.80	-14.27
H o i t o k a t e	13529.74	8871.80	52.50
Poistot			
Rakennuksista	-15306.00		
Koneista ja kalustosta	-485.00		
Poistot	-15791.00		
Yli-Alijäämä	-2261.26	8871.80	-125.49
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	285.75		
Pääomavastikkeet	14233.32	14232.10	0.01
Korkokulut	-1272.56	-1212.60	4.94
Rahoitustuotot ja -kulut	13246.51	13019.50	1.74
Voitto-/tappio ennen Varauksia ja veroja	10985.25	21891.30	-49.82
Voitto-/tappio ennen veroja	10985.25	21891.30	-49.82
Tilikauden voitto-/tappio	10985.25	21891.30	-49.82

	Ed. tilik	Tilikausi
HOITOPUOLEN TULOT		
Hoitovastikkeet	166673.82	181077.84
Ylimääräiset vastikkeet	.00	.00
Käyttökorvaukset	5008.00	6260.10
Vuokratuotot	2184.00	3352.64
Korkotulot	273.05	285.75
Nostetut lainat	.00	.00
Muut tuotot	70.00	7200.00
Yhteensä	174208.87	198176.33
HOITOPUOLEN MENOT		
Hoitokulut	-197458.20	-172431.68
Aktivoidut menot	.00	.00
Avustukset ja korvaukset	.00	.00
Hoitolainan korot ja kulut	.00	.00
Hoitolainan lyhennykset	.00	.00
Muut	-10.47	-18.02
Yhteensä	-197468.67	-172449.70
Tilikauden yli-/alijäämä	-23259.80	25726.63
Edell.tilik. yli-/alijäämä	1216.44	-22043.36
Hoito yli-/alijäämä tilik. lopussa	-22043.36	3683.27
ALV-VASTIKETULOT		
ALV-lisähoitovastikkeet	.00	.00
ALV-rahoitusvastikkeet	2767.68	2405.02
Yhteensä	2767.68	2405.02
ALV-VASTIKEMENOT		
Suoritettava ALV	-27052.83	-52273.42
Vähennettävä ALV	24129.97	40344.26
Yhteensä	-2922.86	-11929.16
Tilikauden yli-/alijäämä	-155.18	-9524.14
Edell.tilik. yli-/alijäämä	23984.56	23829.38
ALV-vastikeyli-/alijäämä tilik. lopus	23829.38	14305.24

PÄÄOMAPUOLEN TULOT

Pääomavastikkeet	13838.64	11828.30
Pääomatulot yhteensä	13838.64	11828.30

PÄÄOMAPUOLEN MENOT

Lyhennykset	-11711.12	-11351.12
Korot	-1398.93	-1147.24
Muut kulut	-9.60	-107.30

Pääomamenot yhteensä	-13119.65	-12605.66
----------------------	-----------	-----------

Tilikauden yli-/alijäämä	718.99	-777.36
--------------------------	--------	---------

Edell.tilik. yli-/alijäämä	2267.27	2986.26
----------------------------	---------	---------

Pääomavastikeyli-/alijäämä tilik. lopuss	2986.26	2208.90
--	---------	---------

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitoyli-/alijäämä	-22043.36	3683.27
--------------------	-----------	---------

ALV-vastikeyli-/alijäämä	23829.38	14305.24
--------------------------	----------	----------

Rahoitusyli-/alijäämä	2986.26	2208.90
-----------------------	---------	---------

Yhteensä	4772.28	20197.41
----------	---------	----------

Rahoitusomaisuus	17907.48	31863.71
------------------	----------	----------

Lyhytaik. vieras pääoma	-13135.20	-11666.30
-------------------------	-----------	-----------

Yhteensä	4772.28	20197.41
----------	---------	----------

Kiinteistö Oy Tilhilaakso

TULOSLASKELMA tilikausi 01.01. - 31.12.2024

	010124-311224	010123-311223
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	181077.84	166673.82
Vuokrat	3352.64	2184.00
Käyttökorvaukset	6260.10	5008.00
Muut tuotot	7200.00	70.00
Kiinteistön tuotot	197890.58	173935.82
Tuottojen oikaisuerät		
Tuottojen arvonlisävero	-52273.42	-27052.83
Tuottojen oikaisuerät	-52273.42	-27052.83
Kiinteistöjen tuotot	145617.16	146882.99
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-400.00	-600.00
Hallintopalvelut	-16388.94	-15594.87
Käyttö- ja huoltopalvelut	-18203.48	-21663.29
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-328.72	-415.60
Siivouspalvelut		-280.00
Lämmitys	-69489.92	-70247.60
Vesi- ja jätevesi	-14349.26	-12094.52
Sähkö	-16213.21	-20053.02
Jätehuolto	-3886.58	-6187.68
Vahinkovakuutukset	-10555.71	-11146.82
Vuokrat	-270.00	-271.50
Kiinteistövero	-13422.67	-14085.71
Korjaukset	-8801.64	-24702.59
Muut hoitokulut	40222.71	24014.97
Kiinteistön hoitokulut	-132087.42	-173328.23
H o i t o k a t e	13529.74	-26445.24
Poistot		
Rakennuksista	-15306.00	
Koneista ja kalustosta	-485.00	
Poistot	-15791.00	
Yli-Alijäämä	-2261.26	-23677.56
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	285.75	273.05
Pääomavastikkeet	14233.32	16606.32
Korkokulut	-1272.56	-1419.00
Rahoitustuotot ja -kulut	13246.51	15460.37
Voitto-/tappio ennen Varauksia ja veroja	10985.25	-10984.87
Voitto-/tappio ennen veroja	10985.25	-10984.87
Tilikauden voitto-/tappio	10985.25	-10984.87

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Muut pitkävaikutteiset menot	13243.62	13243.62
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT.	13243.62	13243.62
Maa- ja vesialueet	454430.18	454430.18
Liittymismaksut	17160.00	17160.00
Rakennukset ja rakennelmat	2004566.70	2019872.70
Koneet ja kalusto	1456.00	1941.00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHT.	2477612.88	2493403.88
SIJOITUKSET	13208.00	13208.00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2504064.50	2519855.50
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET, PITKÄAIKAISET		
SAAMISET, LYHYTAIKAISET		
Myyntisaamiset	-2102.09	6677.63
Siirtosaamiset	6780.13	3135.69
SAAMISET, LYHYTAIK.YHT.	4678.04	9813.32
SAAMISET YHTEENSÄ	4678.04	9813.32
RAHAT JA PANKKISAAMISET	27185.67	8094.16
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHT.	27185.67	8094.16
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.	31863.71	17907.48
V A S T A A V A A	2535928.21	2537762.98

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-368652.35	-368652.35
Rakennusrahasto	-1962633.50	-1962633.50
Lainanlyhennysrahasto	-444191.49	-444191.49
Ed.tilikausien voitto/tappio	275045.53	264060.66
Tilikauden voitto/tappio	-10985.25	10984.87
OMA PÄÄOMA YHT.	-2511417.06	-2500431.81
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Muut pitkäaik. velat	-12844.85	-24195.97
PITKÄAIKAINEN YHT.	-12844.85	-24195.97
LYHYTAIKAINEN		
Muut velat	2833.09	1896.43
Ostovelat	-11251.94	-11670.22
Siirtovelat	-3247.45	-3361.41
LYHYTAIKAINEN YHT.	-11666.30	-13135.20
VIERAS PÄÄOMA YHT.	-24511.15	-37331.17
V A S T A T T A V A A	-2535928.21	-2537762.98

Tilikausi 01.01.2024-31.12.2024

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISESSA NOUDATETTU SÄÄNNÖSTÖ

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

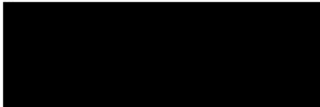

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja on vähentänyt arvonlisäveroa tilikauden aikana yhteensä xxx euroa. Vähennysprosentti on 75 %.

OMAN PÄÄOMAN ERIEN MUUTOS

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	31.12.2023	Muutos	31.12.2024
Osakepääoma	-368652.35	0.00	-368652.35
Rakennusrahasto	-1962633.50	0.00	-1962633.50
Muut rahastot	-444191.49	0.00	-444191.49
Ed. tilik.voitto/tappio	264060.66	10984.87	275045.53
Tilik. voitto/tappio	10984.87	-21970.12	-10985.25
Oma pääoma yhteensä	-2500431.81	-10985.25	-2511417.06

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

PANTTIKIRJAT

	Nro	Määrä
	5027	200.000,00
	5028	100.000,00
- " -	5029	100.000,00
- " -	5030	50.000,00
- " -	5031	50.000,00
	Yhteensä	500.000,00 euroa

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Henkilöstökustannukset

Kokouspalkkiot 400.00 eur

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yhtiö omistaa As Oy Riihimäen Uusi-Tilhen osakkeet nrot 31849-31890, jotka oikeuttavat autohallipaikan nro 14 hallintaan.

Toinen yhtiölle varattu autohalliosake As Oy Riihimäen Uusi-Tilhestä on myyty osakkaalle ja yhtiöllä on osakkeeseen etuosto-oikeus.

Yhtiö omistaa Elisa Communications Oy:n osakkeita 127 kpl.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Päiväkirja sähköisenä pdf-tiedostona
Pääkirja sähköisenä pdf-tiedostona
Huoneistoreskontra sähköisenä pdf-tiedostona
Tilinpäätös sidottuna

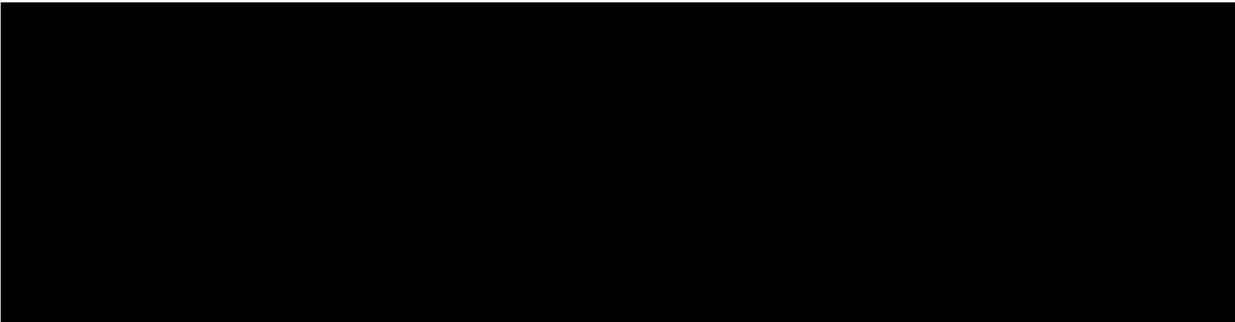
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

RIIHIMÄKI 12.05.2025



TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



TILINTARKASTUSKERTOMUS

1(2)

Kiinteistö Oy Tilhilaakson yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy Tilhilaakson (y-tunnus 1771576-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva

- olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöä voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoin toimitusjohtajan kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Riihimäellä 26.6.2025

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS SEKÄ SELVITYS YHTIÖSSÄ SUORITETUISTA KORJAUKSISTA

1/2

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen 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 sekä selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Asunto-osakeyhtiö: Kiinteistö Oy Tilhilaakso

Y-tunnus: 1771576-6

Hallitus käsitellyt: 12.05.2025

Esitetty yhtiökokoukselle: 24.6.2025

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja ja tiedostoja:

ASIAKIRJAN NIMI

LAATIMISPÄIVÄ

Isännöitsijäntodistus

SUORITETTU KORJAUS

SUORITUSVUOSI

Asuntojen ja liikkeiden peruskorjaus	1997-2004
Lukot uusittu (Exec)	2002
Pohjaviemäri uusittu kellarista lj-huoneeseen	2004
Uusi jätekatos (Tilhikulma ja Tilhilaakso)	2006
Piha-alueen korjaus, katokset, ulkovalot, autolämmityspistokkeet, asfaltointi	2006-2007
Apollon peruskorjaus	2006-2007
Kaukolämpölaitteiston uusiminen (alajakokeskus)	2007
Kuntoarvio	2009
Ilmastointikanavien puhdistus	2010
Katon uusiminen, lumiesteet, rännit ja rännilämmittimet (asuintalon osuus)	2011
LVIS-hankesuunnitelmat	2012
Parvekkeiden uusiminen	2013
Asuintalon 2-4 kerrosten ikkunoiden uusiminen	2013-2014
Ulko-oven (rappukäytävä) uusiminen	2013
Roskakatoksen laajennus/uusiminen	2016
Kellarin vesivuodon selvitys ja pihakannen korjaaminen	2016

**RAKENNUSOSA JA
-JÄRJESTELMÄ**

**KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA
SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA**

Piha	Polkupyörien säilytyksen järjestäminen
Perustukset ja runko	Ei tiedossa
Parvekkeet	Ei tiedossa
Ikkunat ja ulko-ovet	Ei tiedossa
Katto	Ei tiedossa
Huoneistojen märkätilat	Ei tiedossa
Yleiset tilat	Ei tiedossa
Lämmitysjärjestelmä	Ei tiedossa
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Vesi- ja viemärijärjestelmän peruskorjauksen kartoitus
Ilmanvaihto	Ei tiedossa
Sähkö- ja tietojärjestelmä	Ei tiedossa
Hissit	Ei tiedossa

Muu selvitykseen liittyvä tieto:

Kiinteistö Oy Tilhilaakso

Hallitus

TALOUSARVIO 2025

LITTEL

KIINTEISTÖ OY TILHILAAKSO

Hämeenkatu 23
11100 RIIHIMÄKI

KIINTEISTÖN TUOTOT			ARVIO 2025	TOTEUTUI 2024	
VASTIKKEET					
Hoitovastike	861,25 m2	4,50 €	6 kk	23 253,75	45 474,06
Hoitovastike	861,25 m2	4,70 €	6 kk	24 287,25	
Hoitovastike / ALV	2568,25 m2	4,50 €	6 kk	69 342,75	135 603,78
Hoitovastike / ALV	2568,25 m2	4,70 €	6 kk	72 424,65	
ALV-lisähoitovastike	2568,25 m2	0,00 €	6 kk	0,00	
ALV-lisähoitovastike	2568,25 m2	0,00 €	6 kk	0,00	
Ylimääräinen vastike	3429,5 m2		kk	0,00	
Ylimääräinen vastike / ALV					
VUOKRAT					
Autopaikat	6 kpl	20,00 €	6 kk	720,00	1 368,00
	6 kpl	20,00 €	6 kk	720,00	
Autopaikat / ALV	4 kpl	20,00 €	6 kk	480,00	912,00
	4 kpl	20,00 €	6 kk	480,00	
Autohalli	1 kpl	25,00 €	12 kk	300,00	300,00
Varastovuokrat					772,64
KÄYTTÖKORVAUKSET					
Vesimaksut	19 hlöä	22,00 €	6 kk	2 508,00	4 788,00
	19 hlöä	22,00 €	6 kk	2 508,00	
Vesimaksut / ALV	5 hlöä	22,00 €	6 kk	660,00	1 472,10
	5 hlöä	22,00 €	6 kk	660,00	
Muut kiinteistön tuotot					7 200,00
MUUT TUOTOT					
Tuottojen ALV				-29 269,00	-52 273,42
KORKO-/OSINKOTUOTOT					
LAINANNOSTO/KERTASUORITUKSET					285,75
TUOTOT YHTEENSÄ				169 075,40 €	145 902,91 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT					
PALKAT JA PALKKIOT					
Kokouspalkkiot				600,00	400,00
HALLINTOPALVELUT					
Isännöitsijäpalvelut				11 616,00	11 180,80
Tilintarkastus				1 250,00	1 202,80
Asiantuntijapalvelut				500,00	633,78
Kokouspalkkiot ja -kulut				800,00	852,80
Postituskulut				240,00	238,73
Kopiointi- ja tštotarvikekulut				250,00	248,60
Pankki- ja maksuliikennekulut				1 550,00	1 547,49
Jäsenmaksut/lehdet				275,00	272,00
Sähköiset palvelut					2,44
Perintäkulut					
Muut hallintokulut				200,00	209,50
KÄYTTÖ- JA HUOLTOPALVELUT					
Huoltoyhtiö				13 398,00	13 659,82
Kaapeli-TV				1 750,00	1 737,43
Hissien huolto				850,00	824,30
Muut käytön ja huollon kulut				200,00	117,80
Muut huoltopalvelut				1 800,00	1 864,13
ULKOALUEIDEN HOITOPALVELUT					
Ulkoalueiden hoito				400,00	328,72
SIIVOUSPALVELUT					
Muut siivouspalvelut				300,00	

LÄMMITYS

Perusmaksut	12 kk	1 384,43 €	16 613,00	69 489,92
Kulutusmaksut	630 MWh	84,88 €	53 474,00	
		yht.	70 087,00	

VESIMAKSUT

Perusmaksut	12 kk	154,61 €	1 855,32	14 349,26
Käyttövesi	3000 m3	1,84 €	5 520,00	
Jätevesi	3000 m3	2,24 €	6 720,00	
		yht.	14 095,32	

VALAISTUS JA VOIMA

Sähkömaksut			17 000,00	16 213,21
-------------	--	--	-----------	-----------

PUHTAANAPITO

Jätehuolto			4 000,00	3 886,58
------------	--	--	----------	----------

VAHINKOVAKUUTUKSET

Täysarvovakuutus			11 010,00	10 555,71
Vakuutukset ALV/hallinnon lisäturvat			309,00	

VUOKRAT JA VASTIKKEET

Vastikkeet/Tilhikulma			300,00	270,00
-----------------------	--	--	--------	--------

KIINTEISTÖVERO

Kiinteistövero			13 500,00	13 422,67
----------------	--	--	-----------	-----------

KORJAUKSET JA HUOLTO

Korjausaineet ja -tarvikkeet				
Ikkunoiden korjaukset			3 000,00	
Ovien ja lukkojen korjaukset				107,00
Katon ja syöksytorvien korjaukset				
Ulkopuoliset korjaukset				
Sisäpuoliset korjaukset			3 000,00	3 060,01
Maalaukset				
Kadun ja pihan korjaukset				
Vesieristeiden korjaukset				
Ilkivalta				
Koneiden, kalusteiden ja varusteiden korjaukset				
Ulkoaluerakenteiden, varusteiden ja kalusteiden korjaukset				
Lämmitysjärjestelmän korjaukset				
Ilmastointilaitteiden korjaukset			2 000,00	1 012,73
Sähkö- ja antennijärjestelmän laitteiden korjaukset			2 000,00	236,65
Vesi- ja viemärijärjestelmän korjaukset			15 000,00	2 117,34
Hissien ym. kuljetuslaitteiden korjaukset			3 000,00	2 267,91
Aktivoinnit				

KORJAUKSET YHTEENSÄ

	28 000,00 €	8 801,64 €
--	-------------	------------

SAADUT KORVAUKSET

Korjausavustukset		
Vakuutuskorvaukset		
Korvaukset vahingonaiheuttajilta		

MUUT HOITOKULUT

Käyttö- ja huoltotarvikkeet	200,00	121,55
Muut hoitokulut		
Muut korkokulut		18,02
Kulujen arvonlisävero	-25 718,00	-40 344,26

HOITOKULUT YHTEENSÄ

168 762,32 €	132 105,44 €
---------------------	---------------------

MUUT TUOTOT JA KULUT**KULUT YHTEENSÄ**

168 762,32 €	132 105,44 €
---------------------	---------------------

TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

3 864,08 €	25 726,63 €
-------------------	--------------------

EDELLISEN TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ

3 683,27 €	-22 043,36 €
-------------------	---------------------

SIIRTYVÄ YLI-/ALIJÄÄMÄ SEUR. VUODELLE

7 547,35 €	3 683,27 €
-------------------	-------------------

RAHOITUSVASTIKETUOTOT/K-lämpö

Rahoitusvastike 2	184,00 m2	0,05 €	6 kk	55,20	769,00
Rahoitusvastike 2	184,00 m2	0,18 €	6 kk	193,20	
Ylimääräiset suoritukset					
Rahoitusvastike 2 / ALV	885,75 m2	0,05 €	6 kk	265,70	
Rahoitusvastike 2 / ALV	885,75 m2	0,18 €	6 kk	930,00	
ALV rah.vast. 2	885,75 m2	0,013 €	6 kk	67,80	
ALV rah.vast. 2	885,75 m2	0,045 €	6 kk	237,20	
Oikaisuerät, Alv	1069,75			-304,90	
YHTEENSÄ				1 444,20	769,00
RAHOITUSKULUT					
Korkokulut	3,389 %	1 853,76 €	6 kk	31,00	48,44
Lop. 12/26 arvio	2,50 %	1 493,76 €	6 kk	17,00	
Lyhennykse Tark. 30.8.	x	360,00 €		1 853,76	360,00
Muut kulut 12kk eb + 0,3				4,60	102,30
YHTEENSÄ				1 906,36	510,74
Tilikauden yli-/alijäämä				-462,16	258,26
Ed. tilikauden yli-/alijäämä				486,38	228,12
RAHOITUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ				24,22 €	486,38 €

RAHOITUSVASTIKETUOTOT/Sisäpiha ja roskis

Rahoitusvastike 6	512,25 m2	0,250 €	6 kk	768,40	11 059,30
Rahoitusvastike 6	512,25 m2	0,275 €	6 kk	845,20	
Ylimääräiset suoritukset					
Rahoitusvastike 6 / ALV	2568,3 m2	0,250 €	6 kk	3 852,40	
Rahoitusvastike 6 / ALV	2568,3 m2	0,275 €	6 kk	4 237,60	
ALV rah.vast. 6	2568,3 m2	0,064 €	6 kk	982,40	
ALV rah.vast. 6	2568,3 m2	0,070 €	6 kk	1 080,60	
Oikaisuerät, Alv	3080,50			-2 063,00	
YHTEENSÄ				9 703,60	11 059,30
RAHOITUSKULUT					
Korkokulut	5,472 %	10 991,09 €	6 kk	300,00	1 098,80
Lop. 12/25	4,000 %	5 495,53 €	6 kk	110,00	
Tark. 1.7. > 12 kk + 1,8 %					
Lyhennykset	2 x			10 991,09	10 991,12
Muut kulut				5,00	5,00
YHTEENSÄ				11 406,09	12 094,92
Tilikauden yli-/alijäämä				-1 702,49	-1 035,62
Ed. tilikauden yli-/alijäämä				1 722,52	2 758,14
RAHOITUSVASTIKE YLI-/ALIJÄÄMÄ				20,03 €	1 722,52 €