

# **Asunto Oy Kuurnan Rivitalo**

## **Toimintakertomus ja tilinpäätös**

**01.01.2025 - 31.12.2025**

**Asunto Oy Kuurnan Rivitalo - 0194941-0**  
**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025**

**Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	9
<b>Talousarviovertailu</b> .....	10
<b>Tuloslaskelma</b> .....	11
<b>Tase</b> .....	12
<b>Liitetiedot</b> .....	14
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	17
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	19

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Isännöinti Kangasniemi Oy, 2378398-4.



## Toimintakertomus

### YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

Asunto Oy Kuurnan Rivitalo

Yhtiön osoite: Korpikuja 33

Yhtiön postinumero: 87200

Yhtiön postitoimipaikka: Kajaani

Y-tunnus: 0194941-0

Kaupparekisteriin rekisteröintipäivämäärä: 11.08.1972

Voimassa oleva yhtiöjärjestyksen päivämäärä: 25.05.2000

### Kiinteistöjen tiedot

Kiinteistön tunnus	Kiinteistön pinta-ala	Rakennukset kpl	Tontti
205-16-57-9	4 581,00	1	Oma

### Rakennusten tiedot

Rakennusten yhteinen tilavuus on 3 220,00.

Asuinhuoneistojen yhteinen pinta-ala on 808,00.

Asuinhuoneistoja on 10 kpl.

Tilikauden päättyessä taloyhtiössä asui yhteensä 18 henkilöä.

### Huoneistojen jakauma

Osakashallinnassa olevat huoneistot: 10 kpl

Yhtiön hallinnassa olevat huoneistot: 0 kpl

Huoneistot yhteensä: 10 kpl

### Autopaikkojen jakauma

Osakashallinnassa olevat autopaikat: 0 kpl

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat: 0 kpl

Autopaikat yhteensä: 0 kpl

## Osakkeet ja äänimäärät

Yhtiön osakkeet yhteensä: 6335

Yhtiön äänimäärät yhteensä: 6335

## Tekniset järjestelmät

Rakennustyypit: Rivi- tai ketjutalo

Lämmitysjärjestelmät: Suorasähkölämmitys

Tietoliikennejärjestelmät: -

## Vakuutukset

Kiinteistön täysarvovakuutus, Turva vakuutus

## HALLINTO JA ORGANISAATIO

### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.5.2025.

### Hallitus

01.01.2025 - 31.12.2025	
Rooli	Nimi
Hallituksen puheenjohtaja	
Hallituksen jäsen	
Hallituksen jäsen	
Hallituksen varajäsen	
Hallituksen varajäsen	

## Muu organisaatio

01.01.2025 - 31.12.2025	
Rooli	Nimi
Toiminnantarkastaja	Hurskainen Timo (26.05.2025 - )
Toiminnantarkastajan sijainen	KPMG Oy Kääriäinen Antti (26.05.2025 - )
Kiinteistöhuolto	Lvi-Työ M. Haataja (01.06.2025 - )
Isännöitsijä	Marko Kangasniemi (01.01.2025 - 31.08.2025)
Päävastuullinen isännöitsijä	Marko Kangasniemi (01.09.2025 - 31.12.2025)

## Isännöinti

Isännöinnistä vastaa Isännöinti Kangasniemi Oy

## TALOUS

### Palkkiot

Tilikaudella ei ole maksettu palkkioita.

## Vastikkeet ja käyttökorvaukset

### Vastikkeet

Maksulajit	Hinta	Veloitusperuste
<b>Hoitovastike</b>		
01.01.2025 - 31.12.2025	0,36 €	os.lkm
<b>Pääomavastike 1</b>		
01.01.2025 - 31.12.2025	0,18 €	os.lkm

## Käyttökorvaukset

Maksulajit	Hinta	Veloitusperuste
<b>Autopaikkavuokra</b>		
01.01.2025 - 31.12.2025	5,00 €	kpl
<b>Vesimaksu</b>		
01.06.2025 - 31.12.2025	4,60 €	m3
01.01.2025 - 31.05.2025	4,50 €	m3
<b>Huomautuskulu</b>		
20.05.2025 - 31.12.2025	12,00 €	Kappale

## Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 234.000,00 €.

## Lainat

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
Kattoremonttilaina Po1	Pääomavastike 1	2 977,00 kpl	19 285,93 €	6,478311 €
<b>Lainan saldo</b>	<b>Korkosidos ja marginaali</b>	<b>Lainan päättymispäivä</b>	<b>Nostamaton laina</b>	<b>Vakuudet</b>
17 608,39 €	Euribor 12 kk, 1	01.06.2028	0,00 €	

## Seuraavalle tilikaudelle siirtyvät jäämät

Nimi	Määrä
Hoitoyli-/alijäämä	9 073,17 €
Pääomavastikelainan 1 yli/alijäämä	-1 677,54 €

## Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

7395,63 €

## Talousarvion toteutuminen

Talousarviovertailu jäljempänä.

## Poistot

Tilikauden poistot 3915,75 €.

## Hoitokate

-1 714,42 €

## Tilikauden tulos

0,00 €

## Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0 € kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille ja osinkoa ei jaeta.

## KULUTUSTIEDOT

<b>Rakennus</b>			
Rakennus 1			
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Lämpöenergiankulutus MWh	0	0	0
Normeerattu lämpöenergiankulutus MWh	0	0	0
Lämpöindeksi kWh/m <sup>3</sup> /v	0	0	0
Kiinteistösähkö kWh	6192	11763	12213
Vesi m <sup>3</sup>	687	956	577.5
Vesi l/hlö/vrk	85.55	174.61	105.47

## KORJAUSTOIMINTA

### Korjaukset

Tili	Määrä
Kiinteistön korjaukset	575,58 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	381,39 €
Kattorakenteiden korjaukset	575,58 €
LVI-järjestelmien korjaukset	796,42 €
Muiden LVI-järjestelmien korjaukset	1 927,68 €
Sähköjärjestelmien korjaukset	802,55 €

## OSAKESIIRROT

Seuraavien huoneistojen osalta rekisteröitiin omistajamuutos tilikauden aikana:

Huoneisto	Osakenumerot	Osakeluetteloon merkintäpäivä
as 7	3455-4231	12.06.2025
as 8	4232-5008	23.08.2025

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikaudella tehtiin normaaleja vuosikorjauksia.

## ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Katso hallituksen korjaussuunnitelma tuleville vuosille.

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	27 367,20
Vuokrat	600,00
Käyttökorvaukset	3 889,01
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	48,00

**Kiinteistön tuotot yhteensä 31 904,21**

#### Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-33 618,63
------------	------------

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -33 618,63**

**Tilikauden hoitojäämä -1 714,42**

**Edellisten tilikausien hoitojäämä 10 787,59**

**Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 9 073,17**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	6 430,32
Korkokulut	-748,48
Lainanlyhennykset	-6 037,32
Muut rahoituskulut	-51,67

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -407,15**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä -1 270,39**

**Siirtyvä yli-/alijäämä -1 677,54**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	9 073,17
Pääomavastikelaina 1	-1 677,54

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 7 395,63**

#### Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	14 347,08
Lyhytaikainen vieras pääoma	-12 988,77
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	6 037,32

**Rahoitusvalmius 7 395,63**

**Erotus 0,00**

## Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>			
<b>HOITOTULOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	27 367,20	27 367,20	
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>27 367,20</b>	<b>27 367,20</b>	
Vuokrat	600,00	600,00	
Käyttökorvaukset	3 889,01	2 200,00	(76,77 %)
<b>HOITOTULOT YHTEENSÄ</b>	<b>31 856,21</b>	<b>30 167,20</b>	<b>(5,60 %)</b>
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät</b>			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	48,00	0,00	
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>48,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>HOITOMENOT</b>			
<b>Kiinteistön hoitomenot</b>			
Henkilöstökulut	-690,25	-620,00	(11,33 %)
Hallinto	-5 276,68	-5 607,38	(-5,90 %)
Käyttö ja huolto	-1 157,15	-1 120,00	(3,32 %)
Ulkoalueiden hoito	-3 620,47	-2 200,00	(64,57 %)
Vesi ja jätevesi	-4 459,47	-3 264,00	(36,63 %)
Sähkö ja kaasu	-1 537,46	-2 580,00	(-40,41 %)
Jätehuolto	-4 524,68	-3 700,00	(22,29 %)
Vahinkovakuutukset	-4 532,88	-4 600,00	(-1,46 %)
Kiinteistövero	-2 075,39	-2 200,00	(-5,66 %)
Korjaukset	-5 059,20	-4 275,82	(18,32 %)
Muut hoitomenot	-685,00	0,00	
<b>HOITOMENOT YHTEENSÄ</b>	<b>-33 618,63</b>	<b>-30 167,20</b>	<b>(11,44 %)</b>
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>-1 714,42</b>	<b>0,00</b>	
<b>RAHOITUS</b>			
<b>Rahoitus</b>			
Pääomavastikkeet	6 430,32	0,00	
Korkokulut	-748,48	0,00	
Lainanlyhennykset	-6 037,32	0,00	
Muut rahoituskulut	-51,67	0,00	
<b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)</b>	<b>-407,15</b>	<b>0,00</b>	

# Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	27 367,20	29 647,80
-----------------	-----------	-----------

<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>27 367,20</b>	<b>29 647,80</b>
----------------------------	------------------	------------------

Vuokrat	600,00	600,00
---------	--------	--------

Käyttökorvaukset	3 889,01	2 017,00
------------------	----------	----------

<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>31 856,21</b>	<b>32 264,80</b>
------------------------------------	------------------	------------------

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	48,00	0,00
-----------------------------------	-------	------

<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>48,00</b>	<b>0,00</b>
---	--------------	-------------

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-690,25	-620,00
-----------------	---------	---------

Hallinto	-5 276,68	-5 607,38
----------	-----------	-----------

Käyttö- ja huolto	-1 157,15	-1 038,24
-------------------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-3 620,47	-1 437,52
--------------------	-----------	-----------

Siivous	0,00	-739,50
---------	------	---------

Vesi ja jätevesi	-4 459,47	-2 845,29
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-1 537,46	-2 622,34
----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-4 524,68	-3 579,88
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-4 532,88	-4 506,99
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-2 075,39	-2 117,96
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-5 059,20	-3 892,88
------------	-----------	-----------

Muut hoitokulut	-685,00	-143,74
-----------------	---------	---------

<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-33 618,63</b>	<b>-29 151,72</b>
--	-------------------	-------------------

<b>HOITOKATE</b>	<b>-1 714,42</b>	<b>3 113,08</b>
------------------	------------------	-----------------

#### Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-3 915,75	-2 345,72
--	-----------	-----------

<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-3 915,75</b>	<b>-2 345,72</b>
---	------------------	------------------

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	6 430,32	6 430,32
------------------	----------	----------

Korkokulut	-748,48	-1 350,56
------------	---------	-----------

Muut rahoituskulut	-51,67	-27,60
--------------------	--------	--------

<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>5 630,17</b>	<b>5 052,16</b>
--	-----------------	-----------------

<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>0,00</b>	<b>5 819,52</b>
--	-------------	-----------------

<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>0,00</b>	<b>5 819,52</b>
-----------------------------------	-------------	-----------------

## Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	18 579,72	18 579,72
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	199 901,69	203 817,44
Koneet ja kalusto	94,05	94,05
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>218 575,46</b>	<b>222 491,21</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>218 575,46</b>	<b>222 491,21</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 012,00	4 898,36
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 750,36	6 750,36
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>9 762,36</b>	<b>11 648,72</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	4 674,72	493,78
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>4 674,72</b>	<b>493,78</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>14 437,08</b>	<b>12 142,50</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>233 012,54</b>	<b>234 633,71</b>

## Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	106 547,05	106 547,05
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>106 547,05</b>	<b>106 547,05</b>
<b>Rakennusrahasto</b>		
Rakennusrahasto	59 036,85	59 036,85
<b>Rakennusrahasto yhteensä</b>	<b>59 036,85</b>	<b>59 036,85</b>
<b>Muut rahastot</b>		
Muut rahastot	52 128,02	52 128,02
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>52 128,02</b>	<b>52 128,02</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-9 349,23</b>	<b>-15 168,75</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>0,00</b>	<b>5 819,52</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>208 362,69</b>	<b>208 362,69</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 571,08	17 608,40
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>11 571,08</b>	<b>17 608,40</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 037,32	6 037,32
Saadut ennakot	784,24	415,80
Ostovelat	5 607,21	1 589,50
Muut velat	650,00	620,00
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>13 078,77</b>	<b>8 662,62</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>24 649,85</b>	<b>26 271,02</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>233 012,54</b>	<b>234 633,71</b>

**LIITETIEDOT TILIKAUDELTA**

Tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu Valtioneuvoston asetuksen 1753/2015 4 luvun mikroyrityssäännöstöä.

**Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot**

1. Poistoja tehdään korkeintaan 25 % koneista ja kalustosta sekä 4 % rakennuksista, jotta tilikauden tulos olisi 0.

**Taseen vastattavia koskevat liitetiedot****1. Oman pääoman erien muutos**

Aikaisempien tilikausien tulos	-9 349,23 €
Tilikauden tulos	0,00 €
<b>Kertynyt tulos yhteensä</b>	<b>-9 349,23 €</b>

**2. Yhtiöllä on lainan vakuutena rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja, jotka ovat Nordea Bank Oyj:n hallussa.**

2309/27.6.02	84 000,00 €
35896/13.3.18	150 000,00 €

**3. Pitkäaikaiset lainat 31.12.2025 11 571,08 €**

## Taseen liitetiedot

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	18 579,72	18 579,72
tilikauden lopussa	18 579,72	18 579,72
Rakennukset		
tilikauden alussa	203 817,44	206 163,16
poistot	-3 915,75	-2 345,72
tilikauden lopussa	199 901,69	203 817,44
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	94,05	94,05
tilikauden lopussa	94,05	94,05
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>218 575,46</b>	<b>222 491,21</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>218 575,46</b>	<b>222 491,21</b>

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	106 547,05	106 547,05
tilikauden lopussa	106 547,05	106 547,05
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	59 036,85	59 036,85
tilikauden lopussa	59 036,85	59 036,85
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>165 583,90</b>	<b>165 583,90</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Muut rahastot		
tilikauden alussa	52 128,02	52 128,02
tilikauden lopussa	52 128,02	52 128,02
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-9 349,23	-15 168,75
Tilikauden voitto/tappio	0,00	5 819,52
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-9 349,23	-9 349,23
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>42 778,79</b>	<b>42 778,79</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>208 362,69</b>	<b>208 362,69</b>

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kajaanissa 09.02.2026

---

Kangasniemi Marko  
Päävastuullinen isännöitsijä  
Isännöinti Kangasniemi Oy

---

Paikka ja aika

---

Hallituksen puheenjohtaja

---

Paikka ja aika

---

Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

---

Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

Allekirjoitus

## Toiminnantarkastus

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

Hurskainen Timo  
Toiminnantarkastaja

---

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
GJ	Muistio	1 - 2
PJ	Ostolasku	1 - 121
GI	Tiliote	1 - 157
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietotositteet

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