

Hallituksen toimintakertomus 2024

Yleistä

Osoite:	Pellonpääntie 9, 78500 Varkaus
Y-tunnus:	0173568-2
kaupparekisteri	1.9.1967
Kiinteistötunnus:	915-014-0901-0023
Tontti:	Vuokratontti 4950 m ² , vuokranantajana Varkauden kaupunki Vuokra-aika päättyy 24.10.2067
Rakennukset:	Yksi asuinrakennus sekä autotallirakennus (6 autolle)
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Asuntopinta-ala	576,5 m ²
Tilavuus:	2230 m ³
Valmistusvuosi:	Asuinrakennus v.1968
Huoneistot:	10 asuntoa (osakehallinnaisia tiloja)
Yhteistilat:	yhtiön hallinnassa autotallitilojen (74,4 m ²) lisäksi sauna pesuhuone, pukuhuone, pesutupa ja kuivaushuone, yhteensä 37,7 m ² .

Hallitus

1.1. – 31.12.2024	puheenjohtaja varsinainen jäsen varsinainen jäsen varajäsen varajäsen
-------------------	---

Isännöinti/kirjanpito

Retta Isännöinti

Toiminnantarkastajat

toiminnantarkastaja
toiminnantarkastaja
varatoiminnantarkastaja
varatoiminnantarkastaja

Huolto- ja siivoustoimi

Lumen aurauksen ja hiekoituksen on hoitanut
Koneurakointi Timo Leväinen Oy.
Huolto- ja siivoustoimia on hoidettu talkootyönä talon asukkaiden
kesken.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä
(AR, All Risks vakuutus) sekä lisäksi Retta vakuutuspalvelu Oy:n
tarjoama Asiakasturva.

Yhtiökokous

Varsinainen kevätyhtiökokous pidettiin 21.5.2024, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen § 14 määräämät asiat. Lisäksi päätettiin:

- Rahastoida vuonna 2024 lainaosuussuoritukset (enintään lainojen lyhennyksiin kerätyt varat), siltä osin kuin se tuloksen tasaamiseksi on tarpeellista kuluvan vuoden kirjanpidossa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 4.6.2024, jossa päätettiin seuraavaa:

- Päätettiin ottaa huoneiston 5 (osakkeet numerot 965-1176) yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden (tilanne 17.4.2024 vastikesaatava 16 808,97 euroa) johdosta voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1-7 §:n mukaisesti kolmeksi vuodeksi. Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa hallitus päättämään hallintaan oton yksityiskohdat sekä vuokraamaan huoneiston hallintaan oton ajaksi. Hallitus voi myös päättää hallintaan oton päättämisestä ennen kolmen vuoden ajan kulumista, kun huoneiston vastikerästit korkoineen ja kuluineen on yhtiölle maksettu.
- Päätettiin yksimielisesti suorittaa huoneiston 5 välttämättömät osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat mahdolliset korjaustoimet yhtiön lukuun ja kustannuksilla, jotta huoneisto saadaan käyttökelpoiseen kuntoon ja voidaan vuokrata. Nämä kustannukset peritään osakkeenomistajalta tai katetaan vuokratuotoilla.

Varsinainen syysyhtiökokous pidettiin 2.12.2024, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen § 14 määräämät asiat.

- Lisäksi päätettiin, että hallitus voi tarvittaessa päättää yhden – kahden (1–2) ylimääräisen hoitovastikkeen perimisestä tai yhden (1) hoitovastikkeen perimättä jättämisestä ennen vuoden 2025 varsinaista syysyhtiökokousta.

Hallituksen kokoukset

Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän (7) kertaa

Talous

Tilikauden hoitovastiketuotot toteutuivat budjetoidusti. Vesivastiketuotot toteutuivat budjetoitua suurempana ja sähkövastiketuotot vastaavasti budjetoitua pienempänä.

Kiinteistön hoitokulut toteutuivat budjetoitua merkittävimmin suurempana hallinto-, vesi- ja jätevesi-, vahinkovakuutus-, vuokra- ja kiinteistöverokulujen osalta ja vastaavasti pienempänä ulkoalueiden hoito-, sähkö-, jätehuolto- ja korjauskustannusten osalta, muutoin kulut toteutuivat lähes laaditun budjetin mukaisesti.

Talousarviovertailu on tehty yksityiskohtaisemmin tilinpäätöksessä omana kohtanaan.

Hoitotalouden ylijäämä oli tilikaudella 1 472,67 euroa ja huomioiden edellisten vuosien kumulatiivinen ylijäämä 38 920,22 euroa oli hoitotalouden ylijäämä tilikauden päättyessä yhteensä 40 392,89 euroa.

Pääomatalouden alijäämä oli tilikauden päättyessä (-) 314,35 euroa ja huomioiden aikaisempien vuosien kumulatiivisen ylijäämän 314,35 euroa oli pääomatalouden jäämä tilikauden päättyessä 0,00 euroa sekä talouden kokonaisjäämä ja samalla taseen rahoitusasema tilikauden päättyessä oli (+) 40 392,89 euroa.

Vastikkeet

1.1.-31.12.2024	
Hoitovastike	5,00 €/m ² /kk
1.1.-31.12.2024	
Lämminvesi	12,00 €/m ³
Kylmävesi	4,61 €/m ³
Sähkömaksu, perus	16,00 €/kk
Sähkömaksu, kulutus	0,20 €/kWh
Autotallivuokra	12,00 €/kk
Saunamaksu	20,00 €/kk, ylim. vuoro 3,00 €/kerta
Pesukoneen käyttö	1,00 €/kerta

Pääomavastikkeet

1.1.-31.12.2024	
RL2 (Kosteusvaurio korjaukset A4 ja A5)	0,461 €/m ² /kk

Lainat

Yhtiöllä ei ollut tilikauden päättyessä.

Yhtiöllä oli käytössään luotollinen pankkitili 6681,88 euron tililuotolla, josta oli tilikauden päättyessä 31.12.2024 jäljellä 6681,88 euroa käyttövaraa (limitistä siten käytössä 0,00 euroa).

Kiinnitykset

Panttikirjat			
pvm	Panttikirjan nro	Määrä/ €	Sijoituspaikka
15.10.2003	2104	75 000	Nordea Bank Oyj
11.06.2013	93269	50 000	Nordea Bank Oyj
Panttikirjat yhteensä 125 000			

Korjaukset ja kunnossapito

Tilikauden korjaukset olivat yhteensä 6 786,31 euroa, jotka jakaantuivat seuraavasti:

6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	1 474,40
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	2 580,21
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	588,30
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	2 060,13
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	83,27

Kulutus

	2024	2023	2022	2021	2020
Vesi, m ³	553	542	497	377	415
Sähkö, kWh	75695	70557	68751	70320	62 917

Huoneistotietojärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 aikana.

Verotusarvot ja kiinteistövero:

Kiinteistöveron perusteena olevat verotusarvot vuonna 2024 olivat: asuinrakennus 247 815,48 euroa ja talousrakennus

3 011,95 euroa. Maksuun pantu kiinteistövero oli asuinrakennuksesta (0,55 %) 1 362,99 euroa ja talousrakennuksesta 16,57 euroa (0,55 %) eli yhteensä 1 379,56 euroa.

Pelastussuunnitelma

Yhtiölle on laadittu voimassa olevan lain mukainen pelastussuunnitelma ja se on viimeksi päivitetty 5.4.2024.

Energiatodistus

Yhtiön asuinrakennuksesta on laadittu 6.9.2016 voimassa olevan lain mukaiset energiatodistukset, jotka ovat voimassa v. 2026 saakka. Energiatehokkuusluokka on D.

Yhtiöjärjestys

Yhtiön nykyinen yhtiöjärjestys on ollut voimassa 15.03.1968 alkaen. Yhtiöjärjestys ei siten vastaa 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, mikäli yhtiöjärjestyksen määräys ei joltakin osin ole lain mukainen.

Osakkeenomistajien teettämät muutostyöt

Yhtiössä on käytössä osakkeenomistajien tekemiä kunnossapito- ja muutostöitä varten kirjallinen muutostyöohje, jota päivitetään vuosittain säästösten muuttuessa. Yhtiössä on annettu Retta Isännöinnin tehtäväksi osakkeenomistajien tekemien muutostyöilmoitusten käsittely ja muutostyörekisterin ylläpitäminen sekä asunto-osakeyhtiölain edellyttämän valvonnan järjestäminen.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Retta Isännöinti huolehtii yhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen yhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Hallituksen lakimääräiset selvitykset varsinaiselle yhtiökokoukselle

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti hallitus esitti varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen kunnossapitotarpeista seuraavaksi viideksi vuodeksi ja yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä.

Hallituksen selvitykset ovat asunto-osakeyhtiölain vähimmäisvaatimuksen mukaiset.

Olennot tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 4.6.2024 ottaa huoneiston 5 (osakkeet numerot 965-1176) yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden (tilanne 17.4.2024 vastikesaatava 16 808,97 euroa) johdosta voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1-7 §:n mukaisesti kolmeksi vuodeksi.

Päätettiin valtuuttaa hallitus päättämään hallintaan oton yksityiskohdat sekä vuokraamaan huoneiston hallintaan oton ajaksi. Hallitus voi myös päättää hallintaan oton päättämisestä ennen kolmen vuoden ajan kulumista, kun huoneiston vastikerästit korkoineen ja kuluineen on yhtiölle maksettu.

Päätettiin suorittaa huoneiston 5 välttämättömät osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat mahdolliset korjaustoimet yhtiön lukuun ja kustannuksilla, jotta huoneisto saadaan käyttökelpoiseen kuntoon ja

voidaan vuokrata. Nämä kustannukset peritään osakkeenomistajalta tai katetaan vuokratuotoilla.

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen muita normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön tuleva toiminta tulee jatkumaan tulevina vuosina ennallaan, yhtiökokousten päätösten mukaisesti.

Osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan kiinteistön hoitokustannusten nousua vastaavasti.

Tilikauden tuloksen käyttäminen

Hallitus esittää, että tilikauden tulos, joka osoittaa voittoa 31,08 euroa voittoa, jätetään taseeseen edellisten tilikausien voitto- ja tappiotilille, omien pääomien muutokseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Asunto Oy Pellonpääntie 9

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	34 590,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	8 923,47
Vuokrat	504,00
Käyttökorvaukset	-240,00
Muut rahoitustuotot	252,00
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	-10,33

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 44 019,14

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-42 379,43
Lainojen korkokulut	-167,04

HOITOKULUT YHTEENSÄ -42 546,47

Tilik. hoitovastikejäämä 1 472,67

Ed. tk hoitovastikejäämä 38 920,22

Siirtyvä hoitovastikejäämä 40 392,89

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	2 209,80
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-107,12
Pääomavastikelaina 2 lyhennykset	-2 422,76
Muut rahoituskulut	5,73

Tilik.pääomavastike 2 jäämä -314,35

Ed. tk pääomavastike 2 jäämä 314,35

Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä 0,00

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	40 392,89
-------------------	-----------

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 40 392,89

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	44 964,84
Lyhytaikaiset velat	-4 571,95

Rahoitusvalmius 40 392,89

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024 Budjetti 2024 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	34 590,00	34 590,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	8 923,47	9 103,00	(-1,97 %)

Vastikkeet yhteensä

	43 513,47	43 693,00	(-0,41 %)
Vuokrat	504,00	432,00	(16,67 %)
Käyttökorvaukset	-240,00	290,00	(-182,76 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

43 777,47 44 415,00 (-1,44 %)

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-10,33	0,00	
-----------------------------------	--------	------	--

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

-10,33 0,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-300,00	-440,00	(-31,82 %)
Hallinto	-6 091,95	-5 545,08	(9,86 %)
Käyttö- ja huolto	-303,19	-300,00	(1,06 %)
Ulkoalueiden hoito	-1 768,30	-2 000,00	(-11,59 %)
Siivous	-79,26	0,00	
Vesi ja jätevesi	-3 320,08	-2 476,84	(34,04 %)
Sähkö ja kaasu	-16 112,29	-17 914,28	(-10,06 %)
Jätehuolto	-1 225,26	-1 300,00	(-5,75 %)
Vahinkovakuutukset	-1 981,83	-1 900,00	(4,31 %)
Vuokrat	-3 027,12	-2 900,00	(4,38 %)
Kiinteistövero	-1 383,84	-1 300,00	(6,45 %)
Korjaukset	-6 786,31	-13 000,00	(-47,80 %)
Muut hoitokulut	0,00	-48,80	(-100,00 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-42 379,43 -49 125,00 (-13,73 %)

HOITOKATE

1 387,71 -4 710,00 (-129,46 %)

ASUNTO OY PELLONPÄÄNTIE 9 2024

Laskelma vesivastikkeista

Veden hinta m ³	5,02 €
Vedenkulutus / vuosi	553
Vesi ja jätevesi, perusmaksu / vuosi	194,70 €
perusmaksu / m ³	0,35 €
Taloyhtiön laskutuskauden energiankulutus, MWh	75,7 MWh
Laskutuskauden kokonaislämmityskustannukset (sis. perus- ja energiamaksut)	16 112,29 €

$$16112 : 75,7 = 74,50 \text{ €/MWh}$$

0,0582 MWh/m³ on energiamäärä, joka kuluu, kun lämmitetään yksi kuutio vettä +5 C lämpötilasta +55 C lämpötilaan

$$5,02 \text{ €/m}^3 + 74,50 \text{ €/MWh} \times 0,0582 \text{ MWh/m}^3 = 9,36 \text{ €/m}^3$$

	vuosikulutus	m ³ /€	€/vuosi
Lämpimänveden kustannukset	221,2 m ³	9,71 €	2 147,35 €
Kylmänveden kustannukset	331,8 m ³	5,37 €	1 782,46 €
yht.			3 929,80 €

Veden lämmitys kustannukset 959,04 €

Perityt vastikkeet 2024

Lämpimänveden vastike 12,00 €/m³

Kylmänveden vastike 4,61 €/m³

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	34 590,00	41 508,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	8 923,47	10 944,73

Vastikkeet yhteensä

43 513,47 **52 452,73**

Vuokrat	504,00	468,00
Käyttökorvaukset	-240,00	240,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

43 777,47 **53 160,73**

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-10,33	-5,96
-----------------------------------	--------	-------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

-10,33 **-5,96**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-300,00	-440,00
Hallinto	-6 091,95	-5 598,37
Käyttö- ja huolto	-303,19	-308,20
Ulkoalueiden hoito	-1 768,30	-2 110,95
Siivous	-79,26	0,00
Vesi ja jätevesi	-3 320,08	-2 671,98
Sähkö ja kaasu	-16 112,29	-14 884,76
Jätehuolto	-1 225,26	-1 224,76
Vahinkovakuutukset	-1 981,83	-1 820,28
Vuokrat	-3 027,12	-2 849,14
Kiinteistövero	-1 383,84	-1 255,94
Korjaukset	-6 786,31	-14 967,08

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-42 379,43 **-48 131,46**

HOITOKATE

1 387,71 **5 023,31**

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-595,95
Koneista ja kalustosta	0,00	-2 717,67

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

0,00 **-3 313,62**

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet	2 209,80	2 157,36
Muut rahoitustuotot	252,00	55,00
Korkokulut	-274,16	-396,47
Muut rahoituskulut	5,73	-4,60

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ

2 193,37 **1 811,29**

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 581,08	3 520,98
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-3 550,00	-3 500,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-3 550,00	-3 500,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	31,08	20,98

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	4 310,00	4 310,00
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	25 315,31	25 315,31
Koneet ja kalusto	8 153,03	8 153,03
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	37 778,34	37 778,34
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 778,34	37 778,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	16 846,04	16 946,71
Siirtosaamiset	566,59	559,56
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	17 412,63	17 506,27
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	27 552,21	28 793,10
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	27 552,21	28 793,10
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	44 964,84	46 299,37
VASTAAVAA YHTEENSÄ	82 743,18	84 077,71

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	37 606,82	37 606,82
Rakennusrahasto	171,39	171,39
Muut rahastot	34 820,34	34 820,34
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-23 715,86	-23 736,84
Tilikauden voitto/tappio	31,08	20,98
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	48 913,77	48 882,69
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Verotusperusteiset varaukset	29 257,46	25 707,46
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	29 257,46	25 707,46
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	2 422,76
Saadut ennakot	156,63	453,57
Ostovelat	3 995,32	4 324,65
Muut velat	420,00	970,00
Siirtovelat	0,00	1 316,58
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 571,95	9 487,56
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 571,95	9 487,56
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	82 743,18	84 077,71

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSPÖYTÄKIRJA

Asunto Oy Pellonpääntie 9, yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Asunto Oy Pellonpääntie 9 hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.2024-31.12.2024

Suorittamassamme tarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkasteltu toiminnan, laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausumme tilintarkastuksen johdosta seuraavaa:

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä
- 2) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä, sekä siitä missä panttikirjat ovat
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta, sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) Arvion yhtiön talouden todennäköisestä tulevasta kehityksestä.
- 6) Hallituksen esityksen yhtiön tulosta koskeviksi toimenpiteiksi.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvastuulle myöntää vastuuvapaus.

Leppävirta 18.3.2025

toiminnan tarkastaja

toiminnan tarkastaja