

# Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiira

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0144133-4

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).  
<https://sign.visma.net/fi/document-check/628229697244588818281972697f66a>

# Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiira - 0144133-4

## Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

### Sisällysluettelo

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	10
<b>Talousarviovertailu</b> .....	12
<b>Tuloslaskelma</b> .....	13
<b>Tase</b> .....	15
<b>Liitetiedot</b> .....	17
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	21
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	23

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Vakka Isännöinti Oy, 0989784-6.



## Toimintakertomus

### YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiira

Yhtiön osoite: Tiiratori 1

Yhtiön postinumero: 23500

Yhtiön postitoimipaikka: Uusikaupunki

Y-tunnus: 0144133-4

Kaupparekisteriin rekisteröintipäivämäärä: 15.12.2005

Voimassa oleva yhtiöjärjestyksen päivämäärä: 15.12.2005

### Kiinteistöjen tiedot

Kiinteistön tunnus	Kiinteistön pinta-ala	Rakennukset kpl	Tontti
895-011-0040-0002	1 687,00	1	Vuokra

### Rakennusten tiedot

Rakennusten yhteinen tilavuus on 5 730,00 m<sup>3</sup>.

Asuinhuoneistojen yhteinen pinta-ala on 1 310,00 m<sup>2</sup>.

Asuinhuoneistoja on 20 kpl.

Tilikauden päättyessä taloyhtiössä asui yhteensä 27 henkilöä.

### Vakuutukset

LähiTapiola, Howden Finland;

Täysarvovakuutus AR, lisäksi AsumisPlus -vakuutus

### HALLINTO JA ORGANISAATIO

#### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2024.

## Hallitus

01.01.2024 - 31.12.2024	
Rooli	Nimi
Hallituksen jäsen	[REDACTED]
Hallituksen puheenjohtaja	[REDACTED]
Hallituksen jäsen	[REDACTED]
Hallituksen jäsen	[REDACTED]

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

## Muu organisaatio

01.01.2024 - 31.12.2024	
Rooli	Nimi
Kiinteistöhuolto	Samu Jäspilä Oy (01.01.2024 - )
Toiminnantarkastaja	[REDACTED]
Toiminnantarkastajan sijainen	[REDACTED]
Päävastuullinen isännöitsijä	Kuttila Henna (12.11.2024 - )
Päävastuullinen isännöitsijä	Luntamo Jaakko (01.01.2024 - 11.11.2024)

## Isännöinti

Isännöinnistä vastaa Vakka Isännöinti Oy

## TALOUS

### Palkkiot

Ei maksettuja palkkioita.

## Vastikkeet ja käyttökorvaukset

### Vastikkeet

Maksulajit	Hinta	Veloitusperuste
<b>Hoitovastike, m2</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	4,45 €	m2
01.07.2024 - 31.12.2024	5,50 €	m2
<b>Vesimaksu</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	24,00 €	kpl
01.07.2024 - 31.12.2024	26,00 €	kpl
<b>PO2 vastike, m2</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	1,20 €	m2
01.07.2024 - 31.12.2024	1,80 €	m2
<b>PO3 vastike, m2</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	0,45 €	m2
01.07.2024 - 31.12.2024	0,50 €	m2
<b>Vuokra autopaikka</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	7,00 €	kpl
01.07.2024 - 31.12.2024	10,00 €	kpl
<b>Saunamaksu</b>		
01.01.2024 - 30.06.2024	8,00 €	kpl
01.07.2024 - 31.12.2024	10,00 €	kpl

### Käyttökorvaukset

Sähkötaksat ovat määräytyneet huoneistokohtaisten sähkömittareiden todellisten kulutuslukemien ja jokaisella laskutusjaksolla sähköyhtiöiden (siirto ja energia) kuukausilaskutusten pohjalta lasketun laskutusjakson keskihinnan pohjalta.

## Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

Nimi	Määrä	Haltija
Vuokraoikeuskiinnitys	42 046,98	OP Lounaisrannikko
Vuokraoikeuskiinnitys	100 000,00	OP Lounaisrannikko
Vuokraoikeuskiinnitys	54 338,16	OP Lounaisrannikko
Vuokraoikeuskiinnitys	12 277,72	OP Lounaisrannikko
Vuokraoikeuskiinnitys	300 000,00	OP Lounaisrannikko

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 508 662.86 €.

## Lainat

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
PO2 laina OP-2848	PO2 vastike, m2	245,00 kpl	15 388,49 €	62,810175 €
<b>Lainan saldo</b>	<b>Korkosidos ja marginaali</b>	<b>Lainan päättymispäivä</b>	<b>Nostamaton laina</b>	
15 211,66 €	Euribor 6 kk, 1.75	30.06.2029	0,00 €	
<b>Rahoituksen nimi</b>	<b>Rahoituksen kattaminen</b>	<b>Yksikköjen määrä</b>	<b>Rasitukset yhteensä</b>	<b>Lainarasite / velallinen yksikkö</b>
PO3 laina OP-3361 hissi	PO3 vastike, m2	467,00 kpl	4 516,83 €	9,672021 €
<b>Lainan saldo</b>	<b>Korkosidos ja marginaali</b>	<b>Lainan päättymispäivä</b>	<b>Nostamaton laina</b>	
4 580,59 €	Euribor 12 kk, 1.55	31.08.2026	0,00 €	

## Edellisen tilikauden jäämät

Nimi	Määrä
Pääomavastikelainan 2 edellisen vuoden yli/alijäämä	-205,16 €
Pääomavastikelainan 3 edellisen vuoden yli/alijäämä	36,34 €
Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	-4 008,41 €

## Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Tilikauden hoitoylijäämä oli 8 512,22 €, siirtyvä ylijäämä 4 503,81 €.

Pääomavastikelainan 2 ylijäämä oli 28,33 €, siirtyvä alijäämä -176,83 €.

Pääomavastikelainan 3 ylijäämä oli 27,42 €, siirtyvä ylijäämä 63,76 €.

Yhtiön luotollisen tilin saldo oli tilikauden lopussa 8 263,86 €, tilin limiitti 50 000,00 € eli nostovaraa 58 263,86 €.

## Talousarvion toteutuminen

Ei olennaisia poikkeamia budjetoidusta.

## Poistot

Poistoja tehtiin asuinrakennuksista -14 023,00 € sekä koneista ja kalustosta -155,10 €.

Asuintalovarausta muodostettiin 3 500,00 €.

## Hoitokate

18 661,89 €

## Tilikauden tulos

5 998,81 €

Vanhoja vahvistettuja tappioita oli käytettävissä.

## Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa jaeta.

**KULUTUSTIEDOT**

<b>Rakennus</b>				
Rakennus 1				
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Lämpöenergiankulutus MWh	204.27	206	199	202
Normeerattu lämpöenergiankulutus MWh	222.38	213.51	208.51	200.15
Lämpöindeksi kWh/m <sup>3</sup> /v	38.81	37.26	36.39	34.93
Kiinteistösähkö kWh	43783	39772	47036	43430
Vesi m <sup>3</sup>	1461	1339	1385	1225
Vesi l/hlö/vrk	129	122	126	119

Huom! Kulutustiedoissa on huomioitu tarkennetut vedenkulutusmäärät, jotka poikkeavat vuoden 2023 taulukkotiedoissaesitetystä.

**KORJAUSTOIMINTA****Korjaukset**

<b>Tili</b>	<b>Määrä</b>
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	278,09 €
Kattorakenteiden korjaukset	4 084,27 €
Väestönsuojatilojen korjaus	719,20 €
Osakashall. huoneistojen muut korjaukset	822,60 €
LVI-järjestelmien korjaukset	164,61 €
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	988,28 €
Erytislaitteiden ja koneiden korjaukset	1 105,52 €
Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	566,63 €
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	305,00 €
Korjaussuunnittelu ym konsultointi	930,00 €

## OSAKESIIRROT

Osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle. Ei osakesiirtoja tilikauden aikana.

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Edellisen vuoden 2023 tilinpäätöksen olennaisissa tapahtumissa kerrotut laskutusepäselvyydet on saatu käsiteltyä ja viimeisen vakuutuksen korvauspäätöksen mukaisesti saatu viimeinen suoritus 6.029,23 €. Lisäksi hallituksen kokouksessaan 11.04.2024 määrittämät asuntokohtaiset korvausvaatimukset osakkaille kuuluneista mutta taloyhtiöltä laskutetuista töistä kokonaissummaltaan 8.769,34 € on täysimääräisesti maksettu takaisin.

Yhtiössä on vuosien varrella oma-aloitteisesti remontoitu kylpyhuoneita. Tähän mennessä tehdyt kylpyhuoneremontit on pääosin tehty osakkaiden toimesta ja kustannuksella. Koska kuitenkin on käynyt ilmeiseksi tarve saattaa huonokuntoisimmista alkaen kylpyhuoneet nykyisten määräysten mukaiseen kuntoon ja näin estää vesivahinkojen syntyminen, tehtiin keväällä 2024 tarkastuksia ensin 15 kylpyhuoneen kohdalla, joiden kunnosta oli hyvä saada tieto.

Tiedostaen, että moniin aiemmin remontoituihinkin märkätiloihin on lähivuosina syntymässä korjaustarvetta, hallitus on valmistellut esitystä kylpyhuoneiden korjausohjelmasta.

Lähikuukausien ohjelmassa on myös taloyhtiön kuntoarvion teettäminen niin, että saadaan perusteltu kokonaiskuva kiinteistön kunnosta ja samalla laadittua PTS-ehdotus tulevien korjausten suunnittelua varten.

## ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön hallitus on tehnyt kunnossapitotarveselvityksen vuosille 2025-2029. Selvityksen mukaisesti pyritään tekemään tulevien vuosien huollot ja korjaukset. Päivitetty kunnossapitotarveselvitys esitetään osakkaille varsinaisessa yhtiökokouksessa.

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	78 207,00
Vuokrat	966,00
Käyttökorvaukset	17 569,86
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	22,57

**Kiinteistön tuotot yhteensä 96 765,43**

#### Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-78 103,54
Korkokulut	-711,43

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -78 814,97**

Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos) -9 438,24

**Tilikauden hoitojäämä 8 512,22**

**Edellisten tilikausien hoitojäämä -4 008,41**

**Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 4 503,81**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	4 410,00
Korkokulut	-996,67
Lainanlyhennykset	-3 380,40
Muut rahoituskulut	-4,60

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 28,33**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä -205,16**

**Siirtyvä yli-/alijäämä -176,83**

#### Pääomavastikelaina 3

Pääomavastike 3	2 661,90
Korkokulut	-339,58
Lainanlyhennykset	-2 290,30
Muut rahoituskulut	-4,60

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 27,42**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä 36,34**

**Siirtyvä yli-/alijäämä 63,76**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	4 503,81
Pääomavastikelaina 2	-176,83
Pääomavastikelaina 3	63,76

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 4 390,74**

**01.01.2024 - 31.12.2024****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus	10 488,72
Lyhytaikainen vieras pääoma	-2 330,44
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	-3 767,54

**Rahoitusvalmius****4 390,74****Erotus****0,00**

## Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>			
<b>HOITOTULOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	78 207,00	78 207,00	
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>78 207,00</b>	<b>78 207,00</b>	
Vuokrat	966,00	1 530,00	(-36,86 %)
Käyttökorvaukset	17 569,86	16 232,70	(8,24 %)
<b>HOITOTULOT YHTEENSÄ</b>	<b>96 742,86</b>	<b>95 969,70</b>	<b>(0,81 %)</b>
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät</b>			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	22,57	0,00	
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>22,57</b>	<b>0,00</b>	
<b>HOITOMENOT</b>			
<b>Kiinteistön hoitomenot</b>			
Hallinto	-11 477,19	-11 095,60	(3,44 %)
Käyttö ja huolto	-21 643,99	-21 265,00	(1,78 %)
Ulkoalueiden hoito	-86,80	-200,00	(-56,60 %)
Siivous	0,00	-100,00	(-100,00 %)
Lämmitys	-21 490,25	-23 288,80	(-7,72 %)
Vesi ja jätevesi	-6 516,49	-7 128,48	(-8,59 %)
Sähkö ja kaasuu	-8 450,32	-7 524,00	(12,31 %)
Jätehuolto	-2 407,90	-3 100,00	(-22,33 %)
Vahinkovakuutukset	-1 533,78	-1 533,78	
Vuokrat	-6 057,66	-6 000,00	(0,96 %)
Kiinteistövero	-3 565,88	-3 700,00	(-3,62 %)
Korjaukset	-1 194,86	-12 800,00	(-90,67 %)
./ Saadut korvaukset ja avustukset	6 029,23	0,00	
Muut hoitomenot	292,35	0,00	
Hoitokorot	-711,43	-500,00	(42,29 %)
Luotollinen pankkitili	-9 438,24	0,00	
<b>HOITOMENOT YHTEENSÄ</b>	<b>-88 253,21</b>	<b>-98 235,66</b>	<b>(-10,16 %)</b>
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>8 512,22</b>	<b>-2 265,96</b>	<b>(-475,66 %)</b>
<b>RAHOITUS</b>			
<b>Rahoitus</b>			
Pääomavastikkeet	7 071,90	7 071,90	
Korkokulut	-1 336,25	-1 378,78	(-3,08 %)
Lainanlyhennykset	-5 670,70	-5 670,70	
Muut rahoituskulut	-9,20	-9,20	
<b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)</b>	<b>55,75</b>	<b>13,22</b>	<b>(321,71 %)</b>

# Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	78 207,00	66 417,00
-----------------	-----------	-----------

#### Vastikkeet yhteensä

	<b>78 207,00</b>	<b>66 417,00</b>
--	------------------	------------------

Vuokrat	966,00	1 183,00
---------	--------	----------

Käyttökorvaukset	17 569,86	13 025,71
------------------	-----------	-----------

Muut kiinteistön tuotot	0,00	206,85
-------------------------	------	--------

### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	<b>96 742,86</b>	<b>80 832,56</b>
--	------------------	------------------

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	22,57	65,00
-----------------------------------	-------	-------

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

	<b>22,57</b>	<b>65,00</b>
--	--------------	--------------

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	0,00	-310,00
-----------------	------	---------

Hallinto	-11 477,19	-10 210,56
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-21 643,99	-20 231,11
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-86,80	-80,60
--------------------	--------	--------

Lämmitys	-21 490,25	-18 862,45
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-6 516,49	-5 659,73
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasut	-8 450,32	-6 297,28
-----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-2 407,90	-2 847,63
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-1 533,78	-1 494,42
--------------------	-----------	-----------

Vuokrat	-6 057,66	-5 867,24
---------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-3 565,88	-3 549,74
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-1 194,86	-34 741,72
------------	-----------	------------

./ Saadut korvaukset ja avustukset	6 029,23	10 597,94
------------------------------------	----------	-----------

Muut hoitokulut	292,35	0,00
-----------------	--------	------

#### Kiinteistön hoitokulut yhteensä

	<b>-78 103,54</b>	<b>-99 554,54</b>
--	-------------------	-------------------

### HOITOKATE

	<b>18 661,89</b>	<b>-18 656,98</b>
--	------------------	-------------------

#### Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-14 023,00	0,00
--	------------	------

Poistot koneista ja kalustosta	-155,10	0,00
--------------------------------	---------	------

#### Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

	<b>-14 178,10</b>	<b>0,00</b>
--	-------------------	-------------

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	7 071,90	6 196,80
------------------	----------	----------

Korkokulut	-2 047,68	-1 843,32
------------	-----------	-----------

Muut rahoituskulut	-9,20	-509,20
--------------------	-------	---------

#### Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

	<b>5 015,02</b>	<b>3 844,28</b>
--	-----------------	-----------------

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>9 498,81</b>	<b>-14 812,70</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Verotusperusteisten varausten muutos	-3 500,00	8 813,90
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-3 500,00</b>	<b>8 813,90</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>5 998,81</b>	<b>-5 998,80</b>

# Tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	12 637,80	12 637,80
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	380 352,76	394 375,76
Koneet ja kalusto	465,30	620,40
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>393 455,86</b>	<b>407 633,96</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	5 398,00	5 398,00
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>5 398,00</b>	<b>5 398,00</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>398 853,86</b>	<b>413 031,96</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 224,86	475,97
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 224,86</b>	<b>475,97</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	8 263,86	0,00
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>8 263,86</b>	<b>0,00</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>10 488,72</b>	<b>475,97</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>409 342,58</b>	<b>413 507,93</b>

## Tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	13 100,00	13 100,00
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>13 100,00</b>	<b>13 100,00</b>
<b>Rakennusrahasto</b>		
Rakennusrahasto	67 609,35	67 609,35
<b>Rakennusrahasto yhteensä</b>	<b>67 609,35</b>	<b>67 609,35</b>
<b>Muut rahastot</b>		
Lainanlyhennysrahasto	305 586,20	305 586,20
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>305 586,20</b>	<b>305 586,20</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-12 342,01</b>	<b>-6 343,21</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>5 998,81</b>	<b>-5 998,80</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>379 952,35</b>	<b>373 953,54</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
<b>Verotusperusteiset varaukset</b>		
Asuintalovaraukset	3 500,00	0,00
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>3 500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 121,55	19 792,25
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>14 121,55</b>	<b>19 792,25</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 670,70	15 108,94
Saadut ennakot	600,70	726,60
Ostovelat	5 452,72	3 863,53
Siirtovelat	44,56	63,07
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>11 768,68</b>	<b>19 762,14</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>25 890,23</b>	<b>39 554,39</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>409 342,58</b>	<b>413 507,93</b>

## Liitetiedot

### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Tilinpäätös on laadittu mikroyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Mikroyrityksen tilinpäätöksestä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 4.luku).

Yhtiö on siirtynyt 1.10.2024 myös vastikereskontran ja lainahallinnan osalta Hausvise ohjelmaan, alkuvuosi 1.1.-30.9.2024 on tehty Tampuuri ohjelmalla.

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät:

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen.

### Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Tilikaudella on tehty poistoja koneista ja kalustosta mj.poisto 25% ja asuinrakennuksesta mj.poisto 3,56%. Tilikaudella on tehty asuintalovaraus 3 500,00 €.

### Pitkäaikaiset lainat

Tilinpäätösvaiheessa yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyvää lainaa rahoituslaitoksilta.

### Poikkeukselliset erät:

Vesivahinkoihin vuodelta 2022 on saatu tilikauden aikana vakuutuskorvauksia 6 029,23 €.

Käräjäoikeuden päätöksen mukaisia ulosottokorvauksia aiemmalta isännöitsijältä on saatu tilikaudella 292,44 €.

### Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Edellisen vuoden 2023 tilinpäätöksen olennaisissa tapahtumissa kerrotut laskutusepäselvyydet on saatu käsiteltyä ja viimeisen vakuutuksen korvauspäätöksen mukaisesti saatu viimeinen suoritus 6.029,23 €. Lisäksi hallituksen kokouksessaan 11.04.2024 määrittämät asuntokohtaiset korvausvaatimukset osakkaille kuuluneista mutta taloyhtiöltä laskutetuista töistä kokonaissummaltaan 8.769,34 € on täysimääräisesti maksettu takaisin.

Yhtiössä on vuosien varrella oma-aloitteisesti remontoitu kylpyhuoneita. Tähän mennessä tehdyt kylpyhuoneremontit on pääosin tehty osakkaiden toimesta ja kustannuksella. Koska kuitenkin on käynyt ilmeiseksi tarve saattaa huonokuntoisimmista alkaen kylpyhuoneet nykyisten määräysten mukaiseen kuntoon ja näin estää vesivahinkojen syntyminen, tehtiin keväällä 2024 tarkastuksia ensin 15 kylpyhuoneen kohdalla, joiden kunnosta oli hyvä saada tieto.

Tiedostaen, että moniin aiemmin remontoituihinkin märkätiloihin on lähivuosina syntymässä korjaustarvetta, hallitus on valmistellut esitystä kylpyhuoneiden korjausohjelmasta.

Lähikuukausien ohjelmassa on myös taloyhtiön kuntoarvion teettäminen niin, että saadaan perusteltu kokonaiskuva kiinteistön kunnosta ja samalla laadittua PTS-ehdotus tulevien korjausten suunnittelua varten.

**Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset**

Pantin saaja	nro.	kpl	pvm	nimellisarvo €		muoto
Lounaisrannikon OP	738/18.1.2001/175	1	18.1.2001	54 338,16		sähkö.
Lounaisrannikon OP	738/18.1.2001/176	1	18.1.2001	12 277,72		sähkö.
Lounaisrannikon OP	738/4.12.1998/5249	1	1.12.1998	42 046,98		sähkö.
Lounaisrannikon OP	738/25.8.2004/2272	1	25.8.2004	100 000,00		sähkö.
Lounaisrannikon OP	738/18.6.2009/892	1	18.6.2009	300 000,00		sähkö.

## Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

### TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

#### Pysyvät vastaavat

##### Aineettomat hyödykkeet

##### Aineelliset hyödykkeet

###### Maa- ja vesialueet

tilikauden alussa

10 647,98

10 647,98

tilikauden lopussa

10 647,98

10 647,98

###### Liittymismaksut

tilikauden alussa

1 989,82

1 989,82

tilikauden lopussa

1 989,82

1 989,82

###### Rakennukset

tilikauden alussa

394 375,76

394 375,76

poistot

-14 023,00

0,00

tilikauden lopussa

380 352,76

394 375,76

###### Koneet ja kalusto

tilikauden alussa

620,40

620,40

poistot

-155,10

0,00

tilikauden lopussa

465,30

620,40

##### Aineelliset hyödykkeet yhteensä

**393 455,86****407 633,96**

##### Sijoitukset

tilikauden alussa

5 398,00

5 398,00

tilikauden lopussa

5 398,00

5 398,00

#### PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

**398 853,86****413 031,96**

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	13 100,00	13 100,00
tilikauden lopussa	13 100,00	13 100,00
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	67 609,35	67 609,35
tilikauden lopussa	67 609,35	67 609,35
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>80 709,35</b>	<b>80 709,35</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	305 586,20	305 586,20
tilikauden lopussa	305 586,20	305 586,20
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-12 342,01	-6 343,21
Tilikauden voitto/tappio	5 998,81	-5 998,80
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-6 343,20	-12 342,01
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>299 243,00</b>	<b>293 244,19</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>379 952,35</b>	<b>373 953,54</b>

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Uudessakaupungissa 21.05.2025

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---

Kutilla Henna  
Päävastuullinen isännöitsijä  
Vakka Isännöinti Oy

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---

[Redacted]  
Hallituksen puheenjohtaja

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---

[Redacted]  
Hallituksen jäsen

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---

[Redacted]  
Hallituksen jäsen

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---


[Redacted]  
Hallituksen jäsen

## Toiminnantarkastus

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Uudessakaupungissa sähköisen allekirjoituksen  
päivämääränä 2025

---

  
Toiminnantarkastaja

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluetelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 5
PJ	Ostolasku	1 - 148
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
GI	Tiliote	1 - 166
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietotositteet

**Numero**      **Nimi**

This documents contains 23 pages before this page  
Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

22 - 2025-05-22 13:24:25 UTC +03:00  
-9ee1-701fbb5dfcbb - FI

29 - 2025-05-22 13:47:33 UTC +03:00  
d-ab9d-0dd6f9145d92 - FI

6, Alinenkatu 21, 23500, Uusikaupunki

b5 - 2025-05-22 13:58:35 UTC +03:00  
0-8137-088935224da2 - FI

ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

06 - 2025-05-22 16:58:32 UTC +03:00

BankID / MobileID - 115edd23-b9fb-4bea-b71e-aa7c2f04d570 - FI

## TARJA MAIRE BIRGITTA KUUSISTO

7e7efb02-3a94-4bed-8d5f-76891ebe2c6e - 2025-05-22 17:46:52 UTC +03:00

BankID / MobileID - cd168722-809f-4e98-b5fa-97d041d64e79 - FI

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

1.1.-30.6.2025	
Hoitovastike	5,50 €/m2
Pääomavastike 2	1,80 €/m2
Pääomavastike 3	0,50 €/m2
Vesimaksu	26,00 €/hlö
Autopaikkavuokra	10,00 €
Saunamaksu	10,00 €

1.7.-31.12.2025	
Hoitovastike	5,50 €/m2
Pääomavastike 2	1,70 €/m2
Pääomavastike 3	0,50 €/m2
Vesimaksu	26,00 €/hlö
Autopaikkavuokra	10,00 €
Saunamaksu	10,00 €

Sähkö laskutetaan toteutuneen hinnan mukaan, oletettu keskihinta 0,21 €/kWh  
Sähkö tasataan neljän kuukauden välein huoneistokohtaisten mittareiden mukaan.

Vuosi: 2025 Budjetti 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Arkistoitu, Varsinainen  
Tulostettu: 26.06.2025 10:52:37

	Budjetoitu 202501-202512	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
<b>Talousarvio</b>				
<b>Hoitotuotot</b>				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	86 460,00	78 207,00	78 207,00	
<b>Hoitovastikkeet</b>	<b>86 460,00</b>	<b>78 207,00</b>	<b>78 207,00</b>	
3108 Autopaikkavuokrat	1 800,00	966,00	1 530,00	
3201 Vesimaksut	10 920,00	11 508,00	10 500,00	
3203 Saunamaksut	600,00	534,00	540,00	
3206 Sähköt	5 184,00	5 527,86	5 192,70	
3903 Jälkiperintätuotot	501,00	25,00		
3905 Pyörityserot		-2,43		
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>105 465,00</b>	<b>96 765,43</b>	<b>95 969,70</b>	
<b>Hoitokulut</b>				
<b>Hallinto</b>				
5270 Tilin-/toiminnantarkastajien palkkiot	350,00	310,00	350,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	7 590,24	7 211,40	7 431,60	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 000,00	1 083,89	600,00	
5339 Muut isännöinnin veloitukset		1 392,48		
5370 Toimisto ym hallintokulut	1 700,00	304,08	1 700,00	
5371 Kokouskulut		11,00		
5375 Jäsenmaksut	220,00	214,00	214,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	900,00	950,34	800,00	
<b>Hallinto yhteensä</b>	<b>-11 760,24</b>	<b>-11 477,19</b>	<b>-11 095,60</b>	
<b>Käyttö- ja huolto</b>				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	13 584,45	13 203,11	13 149,40	
5433 Kiint.hoitoyr. Erilliseloitukset		39,68	100,00	
5440 Maksut laitehuoltoyrityksille			150,00	
5444 Kulutusseurantamaksut		983,32	1 300,00	
5447 Antenni-, kaapelitelevisio-, puhelinjärj. Käyttömaksut	4 176,00	4 341,80	4 365,60	
5448 Hissien ym siirtolaitteiden huolto	1 700,00	2 077,52	2 000,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	500,00	998,56	200,00	
<b>Käyttö ja huolto yhteensä</b>	<b>-19 960,45</b>	<b>-21 643,99</b>	<b>-21 265,00</b>	
<b>Ulkoalueiden hoito</b>				



	Budjetoitu 202501-202512	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-103 523,94</b>	<b>-78 814,97</b>	<b>-98 235,66</b>	
<b>Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)</b>	<b>1 941,06</b>	<b>17 950,46</b>	<b>-2 265,96</b>	
<b>Pääomarahoitus</b>				
<b>Pääomavastikelaina 2</b>				
81202 Pääomavastike 2	5 145,00	4 410,00	4 410,00	Päättyy 30.6.2029
D2432 PO2-laina FI44 5491 0283 5428 48 OP	-3 380,40	-3 380,40	-3 380,40	
8632 Korkokulut, PO2-laina FI44 5491 0283 5428 48 OP	-706,80	-996,67	-1 018,89	Koron tarkistus 1.7.2025
8832 Muut rahoituskulut, PO2-laina FI44 5491 0283 5428 48 OP	-4,60	-4,60	-4,60	
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>1 053,20</b>	<b>28,33</b>	<b>6,11</b>	
X001 Pääomavastikelainan 2 edellisen vuoden yli/alijäämä	-176,83	-205,16	-205,16	
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>876,37</b>	<b>-176,83</b>	<b>-199,05</b>	
<b>Pääomavastikelaina 3</b>				
81203 Pääomavastike 3	2 802,00	2 661,90	2 661,90	Päättyy 30.12.2026
D2433 PO3-laina FI13 5491 0283 5933 61 OP hissilaina	-2 290,30	-2 290,30	-2 290,30	
8633 Korkokulut, PO3-laina FI13 5491 0283 5933 61 OP	-190,84	-339,58	-359,89	Koron tarkistus 15.8.2025
8833 Muut rahoituskulut, PO3-laina FI13 5491 0283 5933 61 OP	-4,60	-4,60	-4,60	
<b>Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)</b>	<b>316,26</b>	<b>27,42</b>	<b>7,11</b>	
X002 Pääomavastikelainan 3 edellisen vuoden yli/alijäämä	63,76	36,34	36,34	
<b>Siirtyvä yli-/alijäämä</b>	<b>380,02</b>	<b>63,76</b>	<b>43,45</b>	
<b>Kertyneet yli-/alijäämät</b>				
<b>Pääomavastikelaina 2</b>	<b>876,37</b>	<b>-176,83</b>	<b>-199,05</b>	
<b>Pääomavastikelaina 3</b>	<b>380,02</b>	<b>63,76</b>	<b>43,45</b>	

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

## Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiiran osakkeenomistajille

Olen tarkastanut *Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiiran* (Y-tunnus 0144133-4) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.2024 - 31.12.2024 Suorittamassani toiminnantarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:

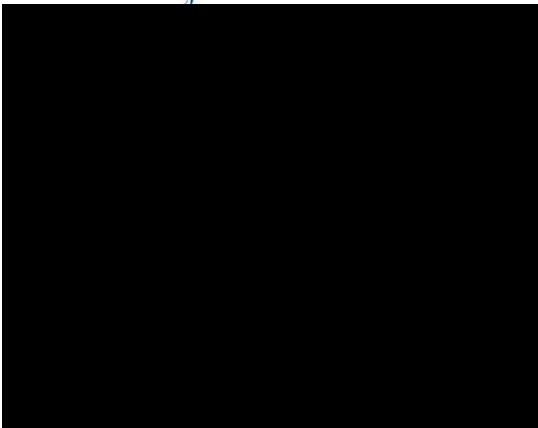
Tilinpäätös sisältää olennaisilta osilta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.

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 todennäköisesti tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön tuloksen käsittelystä

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvapaus myöntää vastuuvapaus.

Uudessakaupungissa 22. päivänä toukokuuta 2025



## Hallituksen laatima asunto-osakeyhtiön kunnossapitotarveselvitys

### Asunto-osakeyhtiön tiedot

Asunto-osakeyhtiön nimi: Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiira  
Osoite: Tiiratori 1, 23500 Uusikaupunki

### Selvitys korjaustarpeesta vuosille 2025 – 2029

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio	Arvioitu toteutusajankohta	Huomautuksia
Energiatodistuksen uusiminen	250 €	2025	ajalle 2025-2035
Palovaroittimet	1 200 - 1 500 €	2025	lain vaatimukset
Kiinteistön kuntoarvion teettäminen	4 000 - 5 000 €	2025	
Pohjaviemäreiden sukitus	?	2025	
Huopakaton huolto	?	2025	
Kylpyhuoneiden kunnostuksia		2026 alkaen	edellyttää yhtiökokouksen hyväksyntää
Huoneistokohtaiset vesimittarit		2026	edellyttää yhtiökokouksen hyväksyntää
Kuntoarvion ja PTS-ehdotuksen määrittämät korjaustarpeet ja aikataulut		2025-2029	tarkentuu kuntoarvion valmistuttua

### Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
1998	Huopakate uusittu	
2004	Käyttövesiputkisto ja alajakokeskus uusittu	
2009	Parveke- ja julkisivuremontti	
2009	Ikkunat uusittu	
2009	Porraskäytävä maalattu	
2015 -2016	Hissin saneeraus	
2016	Huoneistokohtaiset sähkömittarit	
2018	Piha-alueen kunnostusta	
2018	Saunan panelointi ja lauteet uusittu, huopakate kunnostettu	
2021-2022	Vesivahinkokorjaukset, putkivuoto asunnosta 14 asuntoon 10 ja patterivesivuoto asunnosta 17 asuntoon 13	
2024	Vesikaton tiivistyksiä	
2025	Liiketunnistinvalaistus yleisiin tiloihin	

Päiväys 21.5.2025

Asunto Oy Uudenkaupungin Satotiira  
Hallitus