

Asunto Oy Lohjan Kaneli

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Suurlohjankatu 10
08100 Lohja
Kotipaikka Lohja
Y-tunnus 2757260-7

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS..... 1

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT 4

TALOUSARVIOVERTAILU 7

KORJAUKSET 8

TASE..... 9

TULOSLASKELMA 10

LIITETIEDOT 11

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ 13

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	444-001-0042-0013
Tontti:	Oma 1650 m ²
Rakennukset:	Kerrostalo
Valmistumisvuosi:	2018
Hissit:	2 kpl
Tilavuus:	14 058 m ³
Huoneistot:	asunnot 49 kpl osakashallinnassa 2568,5 m ² liikehuoneistot osakashallinnassa 2 kpl 418 m ² autohalliosakkeet 31 kpl
Pysäköinti:	Kaukolämpö
Lämmitysjärjestelmä:	Huoneistokohtainen
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Nyyrikinkatu 1-3, 08100 Lohja
Osoite:	

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 05.03.2024. Kokouksessa päätettiin autohallin latausinfraan hankkeesta yhdessä Lohjan Kuulaan ja Jaspin kanssa.

Hallitus

1.1 – 31.12.

Puheenjohtaja	Tapio Ikävalko
Jäsen	Eija Jungell
Jäsen	Kari Vuori
Jäsen	Timo Luukkala
Jäsen	Jan Thomas Sundgren

Hallitus on kokoontunut 3 kertaa

Isännöitsijä

Isännöitsijänä on toiminut Averia Isännöinti Oy / Maria Haukema

Tilintarkastajat

Tilintarkastajina ovat toimineet Eva Hiltunen ja varalla Juha-Matti Salminen HT

Kiinteistön huolto ja siivous

Huollosta ja siivouksesta on vastannut Purkat Oy

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike asunnot	01.01.2024 - 31.12.2024	4,20 / m2
Hoitovastike liiketilat	01.01.2024 - 31.12.2024	4,20 / m2 kerroin 1,2
Hoitovastike Varasto	01.01.2024 - 31.12.2024	4,20 / m2 kerroin 0,3
Vesiennakko-vastike	01.01.2024 - 31.12.2024	18,00 / hlö
Autohallivastike	01.01.2024 - 31.12.2024	4,20 / kpl kerroin 4,5

Rahoitusvastikkeet

RL1 Rakentamisaikainen laina	01.01.2024 - 31.01.2024	9,18 / os
	01.02.2024 - 30.06.2024	10,20 / os
	01.07.2024 - 31.12.2024	10,30 / os
RL1 liiketilat	01.01.2024 - 31.01.2024	9,18 / os
	01.02.2024 - 30.06.2024	10,20 / os
	01.07.2024 - 31.12.2024	10,30 / os

Kiinteistön hoitotalous

Tilikauden hoitotalousylijäämä 17.836,72 euroa. Kumulatiivinen yli-/alijäämä tilikauden päättyessä oli 23.981,46 euroa. Vastikerahoituslaskelma esitetään täydellisenä jäljempänä.

Talousarvion toteutuminen

Tiliryhmäkohtainen talousarviovertailu kommentteineen esitetään jäljempänä.

Maksuvalmius

Maksuvalmius on ollut hyvä.

Lainat

Saldo	31.12	Laina päättyy	Korko%
Rahoituslaina 1	2.594.650,84	15.06.2043	3,324%
Rahoituslaina 2	11.914,63	30.03.2029	3,502%

Luottolimiitti

Yhtiöllä ei ole luottolimiittiä.

Pysyvät rasitteet ja vakuudet

Yhtiön kiinteistöön on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 9.284.02800 euron arvosta. Niistä 9.284.02800 euroa on rahalaitoksella vakuutena yhtiön vastuista. Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi	Sähkö	Kaukolämpö
2024	2615	64372	236
2023	2429	67469	264
2022	2511	63004	241
2021	2512	68252	249
2020	2435	58699	228
2019	2449	43519	233

Osakeluettelomerkinnot

Huoneisto	Osakkeet
A2	57-132
A6	360-421
B46	3945-4077
AH74	4888-4894
AH76	4902-4908

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkitävimmät korjaukset ja hankinnat olivat latausinfran toteutus autohalliin.

Yhteensä korjauksiin käytettiin 17.050,58 euroa.

Korjausavustuksia tilikauden aikana saatiin 26.654,00 euroa.

Taloyhtiö teetti asiantuntijalla julkisivutarkastuksen, jossa havaittiin puutteita. Raportti on lähetetty rakennuttajalle. Tällä hetkellä odotamme reklamaatioon vastinetta.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

2019 ja 2020, Hartelan takuunalaisia töitä
2021 Patteriverkoston tasapainotus Hartelan toimesta
2021 IV-kanavien nuohous
2024 Latausinfran toteutus autohalliin
2024 Ledivalojen asennus autohalliin

Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistön ja talouden ylläpidon huolehtimisesta huomioiden kiinteistön ikä ja kunto.

Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiola Etelässä. Yhtiö on liitetty vakuutusmeklarin asumisplus-ryhmätapaturmavakuutukseen, jossa taloyhtiön asukkaat on vakuutettu yhteisissä tiloissa ja piha-alueella tapaturman varalta. Lisäksi yhtiöllä on HallitusPlus ryhmävastuuvakuutus

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 46,40 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi/vähennykseksi voitto-/tappiotilille eikä osinkoa jaeta

1.1. - 31.12.2024

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	162.240,12	
Kulutusperusteiset vastikkeet	13.211,12	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-9,43	
Hoitotuotot yhteensä		175.441,81
Hoitokulut		
Hoitokulut	-160.858,42	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-56.725,97	
Lainojen lyhennykset	-87.520,70	
Hoitokulut yhteensä		-305.105,09
Lainojen nostot		147.500,00
Luottolimiitin käytön lisäys		0,00
Hoitovastike yli/alijäämä		17.836,72
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		6.144,74
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		23.981,46
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	263.131,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	242.890,55	
Pääomatuotot, laina 1 yhteensä		506.021,55
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-124.267,86	
Muut rahoituskulut	-219,44	
Lainojen lyhennykset	-142.977,36	
Lainaosuuslyhennykset	-242.890,55	
Pääomakulut, laina 1		-510.355,21
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1		-4.333,66
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 1		7.503,50
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1		3.169,84
Pääomatuotot, laina 2		
Pääomavastikkeet	2.599,02	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	48.064,67	
Pääomatuotot, laina 2 yhteensä		50.663,69
Pääomakulut, laina 2		
Korkokulut	-3.159,46	
Muut rahoituskulut	-110,59	
Lainaosuuslyhennykset	-48.064,67	
Pääomakulut, laina 2		-51.334,72
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 2		-671,03
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 2		-671,03

Tarkistus kirjanpitoon	
Hoitovastikeyli/alijäämä	23.981,46
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1	3.169,84
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2	<u>-671,03</u>
Kokonaisjäämä	26.480,27
Rahoitusomaisuus	53.941,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	-63.666,10
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	16.699,10
Ennakkomaksuvelat/rakennusrahasto	<u>19.506,27</u>
Taseen rahoitusasema	26.480,22
Erotus	<u>0,00</u>

Velkaosuudet per velallinen yksikkö 31.12.2024

RL1 Rakennusaikainen	31.12.2024	31.12.2023
	Eur	Eur
RL1 ali/ylijäämä	-3 169,84	-7 503,50
Lainapääoma	2 594 650,84	2 980 518,75
Lainarasitus yhteensä	2 591 481,00	2 973 015,25
Lainasta vastaavat osakkeet	2 114,63	2 303,71
Lainarasitus per os.	1225,498808	1290,53507
Luottolaitos:	Uudenmaan Osuuspankki	
Viitekorko + marginaali:	12 kk euribor + 0,8 %	
Korko vuoden alussa:	4,139 %	
Korko vuoden lopussa:	3,324 %	
Laina päättyy (arvio):	15,6,2043	
Kirjanpidollinen käsittely:		
Rahoitusvastikkeet on tuloutettu 100%.		
Lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100%		

RL2 Ah latausinfra	31.12.2024	31.12.2023
	Eur	Eur
RL1 ali/ylijäämä	671,03	0,00
Lainapääoma	11 914,63	0,00
Lainarasitus yhteensä	12 585,66	0,00
Lainasta vastaavat osakkeet	53,26	0,00
Lainarasitus per os.	236,323795	0,00000
Luottolaitos:	Uudenmaan Osuuspankki	
Viitekorko + marginaali:	12 kk euribor + 0,85 %	
Korko vuoden alussa:	0,000 %	
Korko vuoden lopussa:	3,502 %	
Laina päättyy (arvio):	30.3.2029	
Kirjanpidollinen käsittely:		
Rahoitusvastikkeet on tuloutettu 100%.		

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6440 Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	1.082,05
6461 Ulkoseinien korjaukset	79,20
6462 Ikkunoiden, ovien, lukkojen korjaukset	221,08
6463 Parvekkeiden korjaukset	583,74
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1.044,04
6541 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset	8.597,95
6550 Sähkö-, tieto- ja antennijärjest. korjaukset	704,59
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta	4.407,27
6580 Vahinkokorjaukset	330,66
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	17.050,58

Urakan korjaustilit

6781 Latausinfra	69.230,45
6785 Latausinfra Valvonta- ja suunnittelu	2.918,69
6786 Latausinfra muut kulut	11.230,83

Urakasta on vuonna 2024 aktivoitu taseeseen 56.725,97 euroa. Vuonna 2023 oli aktivoitu urakan kuluja keskeneräisiin hankintoihin 1.138,11 euroa. Nämä on siirretty ennakkomaksuista koneiden ja kaluston arvoon urakan valmistuttua vuonna 2024. Urakkaan on saatu ARAn avustusta 26.654,00 euroa.

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	875.580,00	875.580,00
Liittymismaksut	130.212,43	130.212,43
Rakennukset ja rakennelmat	10.103.541,55	10.204.257,57
Koneet ja kalusto	150.916,91	143.358,47
Muut aineelliset hyödykkeet	4.464,00	5.952,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		1.138,11
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>11.264.714,89</u>	<u>11.360.498,58</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	11.264.714,89	11.360.498,58
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	2.280,45	503,08
Muut saamiset	0,04	0,04
Siirtosaamiset	2.822,51	2.742,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5.103,00	3.245,12
Saamiset yhteensä	5.103,00	3.245,12
Rahat ja pankkisaamiset	<u>48.838,00</u>	<u>35.969,66</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	53.941,00	39.214,78
Vastaavaa yhteensä	<u><u>11.318.655,89</u></u>	<u><u>11.399.713,36</u></u>
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Rakennusrahasto	4.700.021,19	4.680.514,92
Lainanlyhennysrahasto	3.923.354,24	3.632.399,02
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	189,05	143,34
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	<u>46,40</u>	<u>45,71</u>
Oma pääoma yhteensä	8.626.110,88	8.315.602,99
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	2.589.866,37	2.831.785,23
Muut velat (pitkäaikaiset)	39.012,54	58.518,81
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2.628.878,91	2.890.304,04
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	16.699,10	148.733,52
Saadut ennakot	4.214,65	5.620,09
Ostovelat	16.996,64	14.534,33
Muut velat	19.506,27	19.506,27
Siirtovelat	6.249,44	5.412,12
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>63.666,10</u>	<u>193.806,33</u>
Vieras pääoma yhteensä	2.692.545,01	3.084.110,37
Vastattavaa yhteensä	<u><u>11.318.655,89</u></u>	<u><u>11.399.713,36</u></u>

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	175.451,24	172.345,03
Muut kiinteistön tuotot		3.049,69
Kiinteistön tuotot yhteensä	175.451,24	175.394,72
Luottotappiot ja oikaisuerät	-9,43	1,08
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1.720,00	-1.660,00
Hallinto	-18.384,90	-18.657,61
Käyttö ja huolto	-29.167,91	-28.147,65
Ulkoalueiden hoito	-8.348,86	-8.557,14
Siivous	-5.895,13	-5.694,17
Lämmitys	-29.257,67	-30.834,41
Vesi ja jätevesi	-12.373,78	-10.838,13
Sähkö ja kaasu	-13.457,75	-13.123,75
Jätehuolto	-5.966,90	-6.071,21
Vahinkovakuutukset	-2.162,28	-2.109,45
Kiinteistövero	-17.072,66	-16.182,22
Korjaukset	-17.050,58	-8.849,43
Saadut korvaukset ja avustukset	26.654,00	
Aktivoinnit	56.725,97	1.138,11
Erillinen urakka 4	-83.379,97	-3.253,33
Muut hoitokulut		-6.850,62
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-160.858,42	-159.691,01
Hoitokate	14.583,39	15.704,79
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-100.716,02	-98.646,18
Koneista ja kalustosta	-50.305,64	-48.165,53
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1.488,00	-1.488,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-152.509,66	-148.299,71
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot		0,04
Rahoitusvastikkeet	265.730,02	261.044,75
Lainaosuussuoritukset	290.955,22	238.586,56
Rahastosiirot rahoitusvastikkeista ja lainaosuussuorituksista	-290.955,22	-238.586,56
Korkokulut	-127.427,32	-128.185,56
Muut rahoituskulut	-330,03	-218,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	137.972,67	132.640,63
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	46,40	45,71
Tilikauden voitto (tappio)	46,40	45,71

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa
2. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.
3. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
4. Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjiä varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku)

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 1.893.393,80 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt (sekä eläkevastuut)

Yhtiön omistaman kiinteistön 444-001-0042-0013 panttikirjat vakuutena yhtiön vastuista Uudenmaan Osuuspankissa

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
Pankki	MMML/639655/72/2016	12.12.2016	9.284.028,00
Panttikirjat yhteensä			9.284.028,00

Yhtiön hyväksi annetut pantit ja vakuudet:

Takuun/vakuuden antaja	Summa	Eräpäivä
Plugit Finland Oy	1.058,00 euroa	26.06.2026

Verollisuusaste

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verollisuusaste on tilikauden aikana ollut 0,00 % ajalla 1.1.2023 - 31.12.2023

Henkilöstö

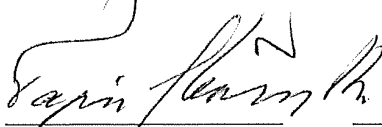
Tilikauden aikana on maksettu hallituksen kokouspalkkioita 1.720,00 euroa.

Verottajan vahvistamat tappiot

Ei vahvistettuja tappioita.

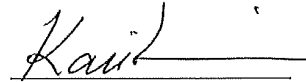
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Lohjalla ____ päivänä ____ kuuta 2025

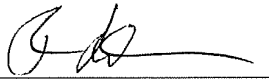


Tapio Ikävalko
hallituksen puheenjohtaja

Eija Jungell
hallituksen jäsen

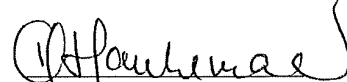


Kari Vuori
hallituksen jäsen



Timo Luukkala
hallituksen jäsen

Jan Thomas Sundgren
hallituksen jäsen



Maria Haukema
isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Lohjalla ____ päivänä ____ kuuta 2025

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu kokonaan tai osittain sähköisesti.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 06. maaliskuuta 2025, 21:59:27

Eija Jungell

Eija Jungell

Päiväys: 13. maaliskuuta 2025, 14:18:59

Jan Sundgren

Jan Sundgren

Vahva tunnistus:

06. maaliskuuta 2025, 21:59:09

Pankkitunnistus

Vahva tunnistus:

13. maaliskuuta 2025, 14:18:51

Pankkitunnistus

Päiväys: 26. huhtikuuta 2025, 19:50:31

Eva Hiltunen

Eva Hiltunen

Vahva tunnistus:

26. huhtikuuta 2025, 19:50:10

Pankkitunnistus