

Asunto Oy Pietarinvatro

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.9.2024 - 31.8.2025

Säilytettävä vähintään 31.8.2035 asti.

Osoite:
Maaherrankatu 17
50100 Mikkeli
Kotipaikka Mikkeli
Y-tunnus 0824841-4

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.8.2025

Tilinpäätös tilikaudelta 1.9.2024 - 31.8.2025

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	5
TALOUSARVIOVERTAILU	7
KORJAUKSET	8
TULOSLASKELMA	9
TASE	10
LIITETIEDOT	11
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	13
KÄYTETYT TOSITELAJIT	13
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	14

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.8.2035 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään
31.12.2031 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Kontu Isännöinti Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-513-0005-088-A
Tontti:	Tontti koostuu kahdesta osasta
Tontin pinta-ala:	1 190 m ² ja 1349 m ²
Rakennukset:	asuinrakennukset 2 kpl
Huoneistot:	7 kpl
Huoneistoala:	401 m ²
Lämmitysjärjestelmä:	maalämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä:	koneellinen
Osoite:	Pajakaarre 2-4, 52300 Ristiina

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 2.12.2024

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Esitettiin yhtiön tilinpäätös 1.9.2023-31.8.2024 sekä tilintarkastuskertomus. Vahvistettiin tilinpäätös sekä taseet tilikaudelta.

Päätettiin kirjata tilikauden tulos 5.836,49 voitto-/tappioutilille eikä osinkoja jaeta.

Esiteltiin hallituksen kirjallinen selvitys korjaustarpeista seuraavan 5 vuoden aikana, tarpeena esitettiin piha-alueen maisemointi sekä siistiminen vuoden 2025 aikana.

Vahvistettiin talousarvio vuodelle 2025 sekä annettiin hallitukselle valtuudet periä 1–2 ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen vaatiessa. Yhtiössä on kerätty kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tilikauden aikana taloustilanteen parantamiseksi.

Hallitus:

	1.9.2024- 2.12.2024	2.12.2024 - 31.8.2025
Puheenjohtaja		
Jäsen		
Jäsen		

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Isännöitsijä: Kontu Isännöinti Oy, 

Tilintarkastajat: Mikkelin Tilintarkastus Oy, HT Yhteisö.

Kiinteistön huolto: EPM Team Avoin yhtiö, 

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Hoitovastike		
Hoitovastike	01.09.2024 - 31.12.2024	2,40 / os
	01.01.2025 - 31.08.2025	2,50 / os
Ylimääräinen hoitovastike	01.11.2024 – 30.11.2024	2,40 / os
	01.08.2025 – 31.08.2025	2,50 / os

Käyttökorvaukset

Vesimaksuennakko	01.09.2024 - 31.08.2025	22,00 / kpl
Autopaikka	01.09.2024 - 31.12.2024	3,34 / kpl
	01.01.2025 - 31.08.2025	5,00 / kpl
Rahoitusvastike		
RL 1 Maalämpö 2016	01.09.2024 - 31.08.2025	0,527 / os

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 5.836,49 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 5.904,19 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -2.606,73 euroa joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 3.297,46 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvion toteutuminen

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Merkittäviä tilikohtaisia eroja ei ole.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on parantunut.

Lainat

Rahoituslaina 1	
Saldo 1.9.24	2.892,91
Saldo 31.8.25	1.566,64
Korko%	3,909 %
Laina päättyy	31.08.2026
Velalliset yksiköt	294,00

Lainojen vakuudet yhteensä

Suur-Savon Osuuspankki yhteensä 471.159,95 euroa

Erittely yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet, kiinnitykset sekä tiedot panttikirjoista ilmenevät tilinpäätöksen liitetiedoista.

Pääomavastikkeiden lainojen lyhennyksiin käytetty osuus ja lainaosuussuoritukset rahastoitiin.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi	Sähkö
2024–2025	457	37527
2023–2024	420	39099
2022–2023	398	36221
2021–2022	441	35989
2020–2021	486	36320
2019–2020	352	38791
2018–2019	368	37986
2017–2018	372	38503
2016–2017	377	36066

2015–2016	350	64098
2015	377	74166
2014	394	47820
2013	399	75820
2012	425	82203

Osakesiirrot

Yhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen huoneistojärjestelmään. Osakkeenomistajalla on 10 vuotta aikaa muuttaa osakekirjansa sähköiseksi. Osakekirjan sähköistäminen tapahtuu niin, että osakkeenomistaja toimittaa Maanmittauslaitokselle omistusoikeutensa rekisteröintiä koskevan hakemuksen ja sähköistettävän paperisen osakekirjan. Maanmittauslaitos rekisteröi omistuksen huoneistotietojärjestelmään sähköisesti ja mitätöi paperisen osakekirjan. Rekisteröimisen jälkeen osaketta ja sen omistusta koskevat tiedot löytyvät maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmästä. Osakkaan tulee huomioida, että isännöintitoimisto ei saa Maanmittauslaitokselta kauppakirjan kopiota, eikä siten tietoa hallintaoikeuden siirtymispäivästä eikä vastikemaksuvastuun siirtymisen ajankohdasta. Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa nämä tiedot isännöintitoimistoon.

Olennot tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat lämpöjohtopumpun uusinta.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 3.711,02 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen. Hankeosuuslaskelma liitteenä.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

2011 Lisälämmöneristeen asennus yläpohjaan
2011 Vesikaton puhdistus
2012 ikkunoiden ja ulko-ovien huoltomaalaus terassin puolelta kaikissa huoneistoissa
2012 Postilaatikkorivin telineen ja laatikoiden uusinta
2013 Vesikaton tarkastus ja rikkoontuneiden tiilien vaihto (as 5 kohdalla ja tarkistus muualta)
2014 Vesikalusteiden tarvittavat uusinnat kuntokartoituksen perusteella
2016 Maalämpöjärjestelmän asennus Ajoteiden pinnoituksen parantaminen kalliomurskeella
2021 Lukitusjärjestelmän uusiminen, Abloy Sento järjestelmäksi
2022 ilmanvaihtojärjestelmän nuohous ja säätö, Mikkelin Nuohoustoimi Oy
2022 Julkisivujen puuosien huoltomaalaus, PM-Palosaneeraus Oy
2023 Kattorakenteiden korjaus
2023 Maalämpöpumpun kiertovesi pumpun ja paisunta-astian vaihto
2024 Sammaleen poisto ja kattotiilien vaihto
2025 Lämpöjohtopumpun uusinta

Arvio tulevasta kehityksestä

5-vuotiskorjaussuunnitelma

Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 5.836,49 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.9.2024 - 31.8.2025

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	34.500,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	3.911,15	
Vuokrat	266,80	
Muut rahoitustuotot	30,09	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-6,51	
Hoitotuotot yhteensä		38.701,53
Hoitokulut		
Hoitokulut	-32.650,77	
Korkokulut	-52,80	
Muut rahoituskulut	-93,89	
Luottolimiitin käytön vähennys	0,00	
Hoitokulut yhteensä		-32.797,46
Lainojen nostot		0,12
Luottolimiitin käytön lisäys		0,00
Hoitovastike yli/alijäämä		5.904,19
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		-2.606,73
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		3.297,46
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	533,01	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	1.326,27	
Pääomatuotot, laina 1 yhteensä		1.859,28
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-114,91	
Muut rahoituskulut	-25,30	
Lainojen lyhennykset	-1.326,27	
Pääomakulut, laina 1		-1.466,48
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1		392,80
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 1		242,75
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1		635,55
Pääomatuotot, laina 2		
Pääomavastikkeet	5,54	
Pääomatuotot, laina 2 yhteensä		5,54
Pääomakulut, laina 2		
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Pääomakulut, laina 2		0,00
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 2		5,54
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 2		-5,54
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 2		0,00
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeyli/alijäämä		3.297,46
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		635,55
Kokonaisjäämä		3.933,01
Rahoitusomaisuus		8.350,33
Lyhytaikainen vieras pääoma		-5.863,51
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		1.446,19
Taseen rahoitusasema		3.933,01
Erotus		0,00

Velkaosuudet per velallinen yksikkö

Laina RL 1

Velkaosuus 3,166598 euroa / velallinen yksikkö (294,00)

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.9.2024 - 31.8.2025	Budjetti	Ero	Tot. %
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	34.500,00	32.000,00	2.500,00	107,8
Kulutusperusteiset vastikkeet	3.911,15	3.500,00	411,15	111,7
Vastikkeet yhteensä	38.411,15	35.500,00	2.911,15	108,2
Vuokrat	266,80	200,40	66,40	133,1
Kiinteistön tuotot yhteensä	38.677,95	35.700,40	2.977,55	108,3
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-6,51			
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-5.896,28	-5.500,00	-396,28	107,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-4.276,25	-4.200,00	-76,25	101,8
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-2.057,97	-2.400,00	342,03	85,7
Vesi ja jätevesi	-2.494,24	-3.500,00	1.005,76	71,3
Sähkö ja kaasu	-8.814,59	-9.000,00	185,41	97,9
Jätehuolto	-1.610,23	-2.200,00	589,77	73,2
Vahinkovakuutukset	-2.691,90	-1.600,00	-1.091,90	168,2
Kiinteistövero	-1.098,29	-1.150,00	51,71	95,5
Korjaukset yhteensä	-3.711,02	-3.000,00	-711,02	123,7
Muut hoitokulut	0,00	-200,00	200,00	0,0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-32.650,77	-32.750,00	99,23	99,7
Hoitokate	6.020,67	2.950,40	3.070,27	204,1

KORJAUKSET

1.9.2024 - 31.8.2025

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6440 Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	91,03
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	3.405,38
6550 Sähkö-, tieto- ja antennijärjest. korjaukset	214,61
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	3.711,02

TULOSLASKELMA

	1.9.2024 - 31.8.2025	1.9.2023 - 31.8.2024
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	38.411,15	34.193,90
Vuokrat	266,80	200,40
Kiinteistön tuotot yhteensä	38.677,95	34.394,30
Luottotappiot ja oikaisuerät	-6,51	
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-5.896,28	-5.343,30
Käyttö ja huolto	-4.276,25	-3.933,10
Ulkoalueiden hoito	-2.057,97	-2.209,43
Vesi ja jätevesi	-2.494,24	-3.349,27
Sähkö ja kaasu	-8.814,59	-9.406,91
Jätehuolto	-1.610,23	-1.920,66
Vahinkovakuutukset	-2.691,90	-1.813,19
Kiinteistövero	-1.098,29	-1.109,27
Korjaukset	-3.711,02	-13.161,33
Muut hoitokulut		-446,40
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-32.650,77	-42.692,86
Hoitokate	6.020,67	-8.298,56
Poistot ja arvonalentumiset		
Koneista ja kalustosta	-465,92	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-465,92	
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut rahoitustuotot	30,09	
Rahoitusvastikkeet	1.864,82	3.145,50
Rahastosiirrot rahoitusvastikkeista ja lainaosuussuorituksista	-1.326,27	-1.446,96
Korkokulut	-114,91	-228,27
Muut rahoituskulut	-171,99	-305,25
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	281,74	1.165,02
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	5.836,49	-7.133,54
Tilikauden voitto (tappio)	5.836,49	-7.133,54

TASE

31.8.2025

31.08.2024

TASE

31.8.2025

31.08.2024

Vastaavaa

Pysyvät vastaavat

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

12.669,60

12.669,60

Liittymismaksut

8.723,74

8.723,74

Rakennukset ja rakennelmat

295.701,07

295.701,07

Koneet ja kalusto

57.773,54

58.239,46

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

374.867,95

375.333,87

Pysyvät vastaavat yhteensä

374.867,95

375.333,87

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

6.593,76

429,05

Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)

1.205,01

940,32

Siirtosaamiset

7.798,77

1.369,37

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

7.798,77

1.369,37

Saamiset yhteensä

551,56

710,19

Rahat ja pankkisaamiset

8.350,33

2.079,56

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

383.218,28

377.413,43

Vastaavaa yhteensä

Vastattavaa

Oma pääoma

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma

2.522,82

2.522,82

Rakennusrahasto

368.747,06

368.747,06

Lainanlyhennysrahasto

7.113,75

5.787,48

Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)

-6.985,92

147,62

Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)

5.836,49

-7.133,54

Oma pääoma yhteensä

377.234,20

370.071,44

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)

120,57

1.446,07

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä

120,57

1.446,07

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta

1.446,19

1.446,84

Saadut ennakot

369,77

565,45

Ostovelat

3.405,38

3.310,89

Siirtovelat

642,17

572,74

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

5.863,51

5.895,92

Vieras pääoma yhteensä

5.984,08

7.341,99

Vastattavaa yhteensä

383.218,28

377.413,43

LIITETIEDOT

Asunto Oy Pietarinvatro

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstöä.
2. Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella koneista ja kalustosta on tehty 0,8 % poisto. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa
3. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassa olevan lain ja asetuksen mukainen
4. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Annetut vakuudet

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
S-S OP	736/14.7.2000/2817	14.7.2000	461.759,95
S-S OP	736/3.10.2000/4682	3.10.2000	9.400,00
Panttikirjat yhteensä			471.159,95

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset

	2025	2024
Muut rakennukset 1.9	295.701,07	295.701,07
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00
Asuinrakennukset 31.8	295.701,07	295.701,07
Koneet ja kalusto 1.9	58.239,46	58.239,46
Lisäys	0,00	0,00
Poisto/Vähennys	-465,92	0,00
Koneet ja kalusto 31.8	57.773,54	58.239,46

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2025	2024
Osakepääoma 1.9	2.522,82	2.522,82
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.8	2.522,82	2.522,82
Rakennusrahasto 1.9	368.747,06	368.747,06
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.8	368.747,06	368.747,06
Sidottu oma pääoma yhteensä	371.269,88	371.269,88
Muut rahastot		
Lainanlyh.rahasto 1.9	5.787,48	4.340,52
Lisäys	1.326,27	1.446,96
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.8	7.113,75	5.787,48
Voitto/tappio edel.kausilta	-6.985,92	147,62
Tilikauden voitto/tappio	5.836,49	-7.133,54
Vapaa oma pääoma yhteensä	5.964,32	-1.198,44
Oma pääoma yhteensä	377.234,20	370.071,44

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	Sähköinen
Pääkirja	Sähköinen
Pysyvä arkistointi	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Tilinpäätös sidottuna	Kontu Oy

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
17	Autom.kirjaukset
20	Tiliotteet
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Mikkelissä 17. päivänä maaliskuuta 2025

[Redacted signature]

hallituksen puheenjohtaja

hallituksen jäsen

[Redacted signature]

hallituksen jäsen

[Redacted signature]

isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ
Tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Mikkelissä sähköisen allekirjoituksen päivänä
Mikkelin Tilintarkastus Oy
Tilintarkastusyhteisö

Mikkelissä .päivänä kuuta 2025