

Asunto Oy Kemin Koivurinne

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Asunto Oy Kemin Koivurinne - 0191067-1

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Tontti:	oma 2527 m ²
Lukumäärä:	1 kpl
Rakennustyyppi:	kerrostalo
Tilavuus:	5230 m ³
Asuntopinta-ala:	1060 m ²
Valmistumisvuosi:	1970
Huoneistot:	25 kpl, taloyhtiön omistuksessa D 25 28 m ²
Y-tunnus:	0191067-1
Tontti / tila:	240-3-336-11
Kaupparekisteri:	14.8.1970

Hallinto

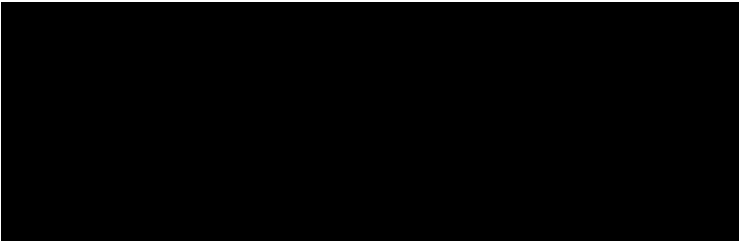
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.6.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat.

Hallitus

01.01. – 27.6.2024

28.6. – 31.12.2024

puheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
varajäsen



Hallitus kokoontui tilikaudella 2024 aikana yhden (1) kerran.

Isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, vastuullisena isännöitsijänä

Tilintarkastaja

Pohjois-Suomen Tilintarkastus Oy päävastuullinen tilintarkastajana

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuolto Prusila Ky

Siivous



Pelastussuunnitelma

Ennen 1.7.2011 voimaan astunutta lakimuutosta laaditut pelastussuunnitelmat on pitänyt päivittää 1.7.2013 mennessä.
Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma.

Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Retta Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys vastaa 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osaakeyhtiölakia.

Huoneistotietojärjestelmä

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

TALOUS

Vastikkeet	1.1.-30.6.2024	1.7.-31.12.2024
Hoitovastike	5,89 €/ m ² / kk	5,89 €/ m ² / kk
Vesimaksu	25,00 €/hlö	25,00 €/hlö
po 2 (kellariviemäri)	0,60 €/ m ² / kk (30.4.24 asti)	
Saunamaksu	10,00 €/vuoro/kk	10,00 €/vuoro/kk
Autotalli	30,-/35,- €/kk	30,-/35,- €/kk
Autopaikka	13,- €/kk	13,- €/kk

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 4.859,89 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 4.748,78 euroa, joten vuodelle 2025 siirtyy ylijäämää 9.608,67 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä ei ole tilikauden 2024 päättyessä pitkäaikaisia lainoja.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Kemin Seudun Op:n hallussa olevat kiinnitykset

10.2.2000	345	50.456,38 €
8.9.2009	2394	60.000,00 €
	yhteensä	110.456,38 €

Tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Kiinteistön tuotot toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Taloyhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana hyvä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Isoimmat korjaus- ja huoltotoimet tilikauden aikana olivat:

Lvi-korjauksia	559,87 €
Ikkuna-, ovi- ja lukostokorj.	871,28 €
Sähköjärj.korj.	750,98 €

Tilikauden jälkeen ei normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön asumis- ja hoitokustannusten, sekä osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan.

Energian ja veden kulutus	2024	2023	2022	2021	2020
Vesi m3	1034	1121	1644	1401	1571
Sähkö kWh	11271	12821	13792	12056	11972
Lämpö MWh	275	303	299	313	290

Vakuutukset

Yhtiöllä on If vakuutusyhtiössä kiinteistöntäysarvovakuutus.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 42,51 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	72 941,76
Kulutusperusteiset vastikkeet	6 825,00
Vuokrat	3 367,06
Käyttökorvaukset	430,90
Korkotuotot	0,02
Muut rahoitustuotot	732,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ84 296,74

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-73 113,87
Lainojen korkokulut	-292,86
Muut korkokulut	-1,12
Muut rahoituskulut	-29,00
Hoitolainojen lyhennykset	-6 000,00

HOITOKULUT YHTEENSÄ-79 436,85

Tilik. hoitovastikejäämä4 859,89

Ed. tk hoitovastikejäämä4 748,78

Siirtyvä hoitovastikejäämä9 608,67

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	1 555,39
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-15,09
Pääomavastikelaina 2 lyhennykset	-1 796,03
Muut rahoituskulut	-9,22

Tilik.pääomavastike 2 jäämä-264,95

Ed. tk pääomavastike 2 jäämä264,95

Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä0,00

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	9 608,67
-------------------	----------

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä9 608,67

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	15 683,06
Lyhytaikaiset velat	-6 074,39

Rahoitusvalmius9 608,67

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024

Budjetti 2024

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	72 941,76	72 941,76	
Kulutusperusteiset vastikkeet	6 825,00	6 900,00	(-1,09 %)

Vastikkeet yhteensä

79 766,76

79 841,76

(-0,09 %)

Vuokrat	3 367,06	3 444,00	(-2,23 %)
Käyttökorvaukset	430,90	530,00	(-18,70 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

83 564,72

83 815,76

(-0,30 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-3 698,05	-4 300,00	(-14,00 %)
Hallinto	-10 005,91	-9 613,40	(4,08 %)
Käyttö- ja huolto	-8 333,46	-8 334,00	(-0,01 %)
Ulkoalueiden hoito	-224,89	-300,00	(-25,04 %)
Siivous	-165,22	-100,00	(65,22 %)
Lämmitys	-26 815,01	-28 231,32	(-5,02 %)
Vesi ja jätevesi	-6 523,90	-8 862,88	(-26,39 %)
Sähkö ja kaasu	-3 236,15	-3 498,64	(-7,50 %)
Jätehuolto	-3 181,73	-3 000,00	(6,06 %)
Vahinkovakuutukset	-3 990,66	-4 660,00	(-14,36 %)
Kiinteistövero	-4 553,58	-4 600,00	(-1,01 %)
Korjaukset	-2 385,31	-2 500,00	(-4,59 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-73 113,87

-78 000,24

(-6,26 %)

HOITOKATE

10 450,85

5 815,52

(79,71 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	72 941,76	72 941,76
Kulutusperusteiset vastikkeet	6 825,00	7 689,00

Vastikkeet yhteensä

79 766,7680 630,76

Vuokrat	3 367,06	3 039,00
Käyttökorvaukset	430,90	486,88

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

83 564,7284 156,64

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	-0,51
-----------------------------------	------	-------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

0,00-0,51

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-3 698,05	-4 124,18
Hallinto	-10 005,91	-9 572,05
Käyttö- ja huolto	-8 333,46	-8 117,94
Ulkoalueiden hoito	-224,89	-319,65
Siivous	-165,22	-163,81
Lämmitys	-26 815,01	-26 508,29
Vesi ja jätevesi	-6 523,90	-7 556,65
Sähkö ja kaasu	-3 236,15	-4 218,20
Jätehuolto	-3 181,73	-3 129,73
Vahinkovakuutukset	-3 990,66	-3 515,14
Kiinteistövero	-4 553,58	-4 542,55
Korjaukset	-2 385,31	-5 005,39
Muut hoitokulut	0,00	-6,69

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-73 113,87-76 780,27

HOITOKATE

10 450,857 375,86

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-8 418,46	-6 890,00
Koneista ja kalustosta	0,00	-402,75
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	-1 800,00

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-8 418,46-9 092,75

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	0,02	0,00
-------------	------	------

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet	1 555,39	5 468,04
Muut rahoitustuotot	732,00	530,00
Korkokulut	-309,07	-703,09

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Muut rahoituskulut	-38,22	-35,10
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	1 940,12	5 259,85
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 972,51	3 542,96
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-3 930,00	-3 500,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-3 930,00	-3 500,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	42,51	42,96

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	11 901,31	11 901,31
Liittymismaksut	7 707,21	7 707,21
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	202 043,14	210 461,60
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	221 651,66	230 070,12
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	221 651,66	230 070,12
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	8 941,01	4 740,93
Siirtosaamiset	703,75	620,41
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	9 644,76	5 361,34
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	6 038,30	9 915,44
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	6 038,30	9 915,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	15 683,06	15 276,78
VASTAAVAA YHTEENSÄ	237 334,72	245 346,90

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	137 959,17	137 959,17
Rakennusrahasto	2 519,46	2 519,46
Muut rahastot	95 441,61	95 441,61
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-15 692,42	-15 735,38
Tilikauden voitto/tappio	42,51	42,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	220 270,33	220 227,82
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Verotusperusteiset varaukset	10 990,00	7 060,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	10 990,00	7 060,00
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	7 796,03
Saadut ennakot	1 558,50	728,14
Ostovelat	3 928,66	5 397,29
Muut velat	40,80	45,33
Siirtovelat	546,43	4 092,29
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 074,39	18 059,08
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 074,39	18 059,08
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	237 334,72	245 346,90

Liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa on ollut keskimäärin yksi henkilö.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 8.418,46 euroa (4%).

Selvitys pakollisten varausten muutoksesta

Asuintalovaraus 2022 3.560,00 €
Asuintalovaraus 2023 3.500,00 €
Asuintalovaraus 2024 3.930,00 €

Tilinpäätössiirtojen kertymä

	31.12.2024	31.12.2023
Verotusperusteiset varaukset	10.990,00 €	7.060,00 €

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

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

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
10.02.2000	345	50.456,38 €	Kemin Seudun OP
08.09.2009	2394	60.000,00 €	Kemin Seudun OP
Panttikirjat yhteensä		110.456,38 €	

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	11 901,31	11 901,31
tilikauden lopussa	11 901,31	11 901,31
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	7 707,21	7 707,21
tilikauden lopussa	7 707,21	7 707,21
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	210 461,60	217 351,60
poistot	-8 418,46	-6 890,00
tilikauden lopussa	202 043,14	210 461,60
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	0,00	402,75
poistot	0,00	-402,75
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	0,00	1 800,00
poistot	0,00	-1 800,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	221 651,66	230 070,12
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	221 651,66	230 070,12

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	137 959,17	137 959,17
tilikauden lopussa	137 959,17	137 959,17
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	2 519,46	2 519,46
tilikauden lopussa	2 519,46	2 519,46
Sidottu oma pääoma yhteensä	140 478,63	140 478,63
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	78 199,82	78 199,82
tilikauden lopussa	78 199,82	78 199,82
Käyttörahasto		
tilikauden alussa	17 241,79	17 241,79
tilikauden lopussa	17 241,79	17 241,79
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-15 692,42	-15 735,38
Tilikauden voitto/tappio	42,51	42,96
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-15 649,91	-15 692,42
Vapaa oma pääoma yhteensä	79 791,70	79 749,19
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	220 270,33	220 227,82

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Kemi 24.6.2025
Paikka ja aika

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Tilinpäätösmerkintä
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka ja aika

[Redacted signature]

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 - 6
PJ	Ostolasku	1 - 141
GI	Tiliote	1 - 217
HJ	Vastikereskontra	1 - 15
PL	Palkkatapahtumat	1 - 36
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Tilin_saldo- ja korkotodistus OP 31.12.2024
2	Vastuut OP 31.12.2024
3	Panttiluettelo OP 31.12.2024
4	Rasitustodistus
5	Verotuspäätös 2023
6	Yhtiökokouspöytäkirja 2024