

Asunto Oy Koti-Käppärä

Tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0137620-2

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

Asunto Oy Koti-Käppärä - 0137620-2
Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	11
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

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 §).

Toimintakertomus

1.1.2024 - 31.12.2024

Yleiset tiedot yhtiöstä

Yhtiö hallitsee vuokratontteja 2 ja 3 korttelissa 23 Porin kaupungin Käppärän kaupunginosassa. Tonttien vuokrasopimukset on uusittu 11.9.2024 ja vuokra-aika päättyy 2074. Yhtiöllä on em. tonteilla neljä asuinrakennusta, joissa on yhteensä 114 asuntoa, yhteispinta-alaltaan 6.884,0 m². Rakennusten kuutiotilavuus on 26.940 m³. Talot ovat valmistuneet vuonna 1965. Yhtiössä on Pori Energian kaukolämpö.

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.5.2024, edustettuna 18 osakkeenomistajaa.

Hallitus

Hallitus

1.1. – 6.5.2024

7.5.2024 -

puheenjohtaja

varapuheenjohtaja

varsinaiset jäsenet

Hallitus piti viisi kokousta.

Tilin- / toiminnantarkastajat

Tilintarkastajat:

Varatilintarkastaja:

Isännöinti

Isännöitsijä:

Oiva Isännöinti Oy

Huolto ja siivous

Yhtiön kiinteistöhuollon ja siivouksen hoitaa Kalevan Lämpö Oy, joka on alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistama ja hallitsema lämpö/huoltoyhtiö. Sanotun yhtiön hallituksessa yhtiötä edustivat [REDACTED] sekä varajäsenenä [REDACTED] ja [REDACTED].

Talous / vastiketiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

	1.1.-30.6.2024	1.7.-31.12.2024
Hoitovastike	0,473 €/os./kk	0,52 €/os./kk
Pääomavastike 1 (putkiremontti)	0,242 €/os./kk	0,30 €/os./kk
Pääomavastike 2 (korjaus)	0,203 €/os./kk	0,16 €/os./kk
Lämmivesimaksu	7,50 €/m ³	7,50 €/m ³
Kylmävesimaksu	3,80 €/m ³	3,80 €/m ³
Saunamaksu	10,00 €/kk	10,00 €/kk
Autopaikka, kylmä	7,00 €/kk	7,00 €/kk
Autopaikka, lämmin	10,00 €/kk	10,00 €/kk
Autotallivuokra	30,00 €/kk	30,00 €/kk

Lisäksi tilikaudella kerättiin ylimääräisiä hoitovastikkeita heinäkuussa ja syyskuussa 0,26 €/os./kk. Ylimääräisillä vastikkeilla rahoitettiin osin vesikattojen maalausurakkaa.

Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Yhtiön maksuvalmius oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden tulos oli 0,00 euroa ja taseen rahoitusasema tilinpäätöshetkellä -757,04 euroa.

Lainat

Pääomavastikelaina 1 (putkiremonttilaina)

Länsi-Suomen Osuuspankki,

Korkosidos: Euribor 6kk, korkomarginaali 0,529 %

Päätymispäivä: 1.5.2034

Lainasta vastaavat yksiköt: 24 764 os.

Lainapääoma	461 588,59
Lyhytaikainen osuus	61 545,16
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osuus (arvio)	153 863,00

Pääomavastikelaina 2 (korjauslaina)

Länsi-Suomen Osuuspankki,

Korkosidos: Euribor 12kk, korkomarginaali 0,685 %

Päätymispäivä: 22.3.2028

Lainasta vastaavat yksiköt: 28 458 os.

Lainapääoma	183 030,42
Lyhytaikainen osuus	47 747,16

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut
Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittaa:

Kiinnitys	516/14.8.2012/14166	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14167	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14169	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14170	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14171	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14172	500.000,00
Kiinnitys	30.4.2003/2798	67.200,00
Yhteensä		3 067 200,00

Yllä mainitut panttikirjat on pantattu yhtiön vastuiden yleisvakuudeksi.

Korjaukset ja hankinnat

Vuosikorjauskuluja kirjattiin vuoden 2024 tuloslaskelmaan 152.022,44 euroa, joista merkittävimpiä korjauksia olivat: parvekkeiden korjaukset 1.601,80 €, rakennusten vesikattojen maalaukset 59.098,66 €, saunatilojen korjaukset 2.140,87 €, vesivahinkokorjaukset 26.126,98 €, asbestikorjaukset 1.212,51 €, lvi-järjestelmien korjaukset 5.265,43 €, lämmitysjärjestelmien korjaukset 2.095,60 €, kylmiölaitteiden korjaukset 1.483,41 € euroa, hissien korjaukset 1.842,44 €, sähköjärjestelmien korjaukset 9.534,84 €, puhelinjärjestelmien korjaukset 1.082,99 € ja kaukolämmön alajakokeskusten uusiminen 40.606,52 €.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara myönsi Asunto Oy Koti-Käppärälle 8.000,00 suuruisen avustuksen siirryttäessä matalalämpöiseen kaukolämpöön.

Vakuutuskorvauksia saatiin tilikauden aikana 1.311,06 €

Peltikattojen maalaustyön ja kaukolämmön alajakokeskusten kulut, yht. 99.705,18 euroa, on aktivoitu taseeseen.

Vakuutukset

Vakuutusyhtiö Dual, kiinteistövakuutus ns. laaja turva (AR). Vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämpö/MWh	983,55	1.015,6	967,7	1.048,6	941,5
-sääkorjattu ominask. kWh/m ³	39,26	37,92	39,15	39,71	46,49
Vesi/m ³	6.218	5.838	5.771	6.282	6.026
-l/hlö/vrk	99	106	107	117	113

Energiatodistukseen perustuva tapa:

Yhtiön energiatodistukset päivitettiin vuonna 2024 ja todistukset ovat voimassa 28.6.2034 asti. Kalevanpuisto 57:n ja Kalevanpuisto 59:n energiatehokkuusluokat ovat E ja Männistöntie 4:n ja Männistöntie 6:n vastaavasti E. Rakennusten ns. laskennalliset kokonaisenergiankulutukset (E-luku) vaihtelee välillä 182 -185.

Väestösuojat

Yhtiöllä on kaksi väestönsuojaa, toinen sijaitsee osoitteessa Kalevanpuisto 57 ja toinen osoitteessa Kalevanpuisto 59.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen sekä arvio tulevasta kehityksestä

Korjaustarpeista on laadittu asunto-osakeyhtiölain tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos on 0,00 euroa. Hallitus ehdottaa, ettei osinkoa jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	316 580,40
Vuokrat	20 637,62
Käyttökorvaukset	31 724,25
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-0,06

Kiinteistön tuotot yhteensä **368 942,21**

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-457 120,87
Korkokulut	-922,53
Muut rahoituskulut	-2,41
Aktivoinnit	99 705,18
Pysyvien vastaavien hankinnat	-99 705,18

Kiinteistön hoitokulut yhteensä **-458 045,81**

Luotollinen pankkitili (tilikauden muutos) 22 176,31

Tilikauden hoitojäämä **-66 927,29**

Edellisten tilikausien hoitojäämä **60 824,82**

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä **-6 102,47**

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	83 636,40
Lainaosuussuoritukset	22 834,16
Korkokulut	-24 362,91
Lainanlyhennykset	-86 898,65
Muut rahoituskulut	-9,20

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) **-4 800,20**

Edellisten vuosien yli-/alijäämä **1 393,16**

Siirtyvä yli-/alijäämä **-3 407,04**

Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	64 699,70
Lainaosuussuoritukset	11 304,50
Korkokulut	-9 505,27
Lainanlyhennykset	-62 108,01
Muut rahoituskulut	-27,60

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) **4 363,32**

Edellisten vuosien yli-/alijäämä **4 389,15**

Siirtyvä yli-/alijäämä **8 752,47**

01.01.2024 - 31.12.2024

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	-6 102,47
Pääomavastikelaina 1	-3 407,04
Pääomavastikelaina 2	8 752,47

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä**-757,04****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus	24 612,86
Lyhytaikainen vieras pääoma	-156 838,53
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	131 468,63

Rahoitusvalmius**-757,04****Erotus****0,00**

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	316 580,40	291 167,46	(8,73 %)
Vastikkeet yhteensä	316 580,40	291 167,46	(8,73 %)
Vuokrat	20 637,62	20 460,00	(0,87 %)
Käyttökorvaukset	31 724,25	29 700,00	(6,82 %)
HOITOTULOT YHTEENSÄ	368 942,27	341 327,46	(8,09 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-0,06	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-0,06	0,00	
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-1 704,20	-1 400,00	(21,73 %)
Hallinto	-30 534,78	-27 486,00	(11,09 %)
Käyttö ja huolto	-40 541,96	-38 127,22	(6,33 %)
Ulkoalueiden hoito	-20 045,20	-21 400,19	(-6,33 %)
Siivous	-33 310,82	-33 038,58	(0,82 %)
Lämmitys	-82 560,63	-84 732,01	(-2,56 %)
Vesi ja jätevesi	-28 395,72	-27 000,00	(5,17 %)
Sähkö ja kaasu	-14 553,64	-13 100,00	(11,10 %)
Jätehuolto	-19 153,59	-20 704,00	(-7,49 %)
Vahinkovakuutukset	-7 665,18	-9 676,00	(-20,78 %)
Vuokrat	-13 347,20	-12 970,00	(2,91 %)
Kiinteistövero	-13 545,97	-13 546,00	
Korjaukset	-48 905,50	-50 000,00	(-18,19 %)
Saadut ARA-avustukset	8 000,00		
Saadut korvaukset ja avustukset	1 311,06	0,00	
Muut hoitomenot	-1 050,60	-401,00	(162,00 %)
Hoitokorot	-922,53	-610,00	(51,23 %)
Hoitorahoituskulut	-2,41	0,00	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-346 928,87	-354 191,00	(-2,05 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	22 013,40	-12 863,54	(271,20 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	316 580,40	270 642,60
-----------------	------------	------------

Vastikkeet yhteensä

	316 580,40	270 642,60
--	-------------------	-------------------

Vuokrat	20 637,62	20 482,16
---------	-----------	-----------

Käyttökorvaukset	31 724,25	29 835,28
------------------	-----------	-----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	368 942,27	320 960,04
--	-------------------	-------------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-0,06	0,00
-----------------------------------	-------	------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

	-0,06	0,00
--	--------------	-------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 704,20	-1 340,00
-----------------	-----------	-----------

Hallinto	-30 534,78	-27 885,92
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-40 541,96	-179 935,71
-------------------	------------	-------------

Ulkoalueiden hoito	-20 045,20	-585,85
--------------------	------------	---------

Säivous	-33 310,82	-880,00
---------	------------	---------

Lämmitys	-82 560,63	0,00
----------	------------	------

Vesi ja jätevesi	-28 395,72	-26 631,29
------------------	------------	------------

Sähkö ja kaasu	-14 553,64	-12 961,87
----------------	------------	------------

Jätehuolto	-19 153,59	-18 215,03
------------	------------	------------

Vahinkovakuutukset	-7 665,18	-7 992,01
--------------------	-----------	-----------

Vuokrat	-13 347,20	-12 591,70
---------	------------	------------

Kiinteistövero	-13 545,97	-13 587,24
----------------	------------	------------

Korjaukset	-152 022,44	-41 279,09
------------	-------------	------------

./ Saadut korvaukset ja avustukset	1 311,06	0,00
------------------------------------	----------	------

./ Aktivoinnit taseeseen	99 705,18	2 117,92
--------------------------	-----------	----------

Muut hoitokulut	-1 050,60	-100,90
-----------------	-----------	---------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

	-357 415,69	-341 868,69
--	--------------------	--------------------

HOITOKATE

	11 526,52	-20 908,65
--	------------------	-------------------

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-109 963,38	-75 616,97
--	-------------	------------

Poistot koneista ja kalustosta	-10 500,68	-349,05
--------------------------------	------------	---------

Poistot pitkävaikutteisista menoista	-11 858,64	-11 858,62
--------------------------------------	------------	------------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

	-132 322,70	-87 824,64
--	--------------------	-------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,00	58,49
-------------	------	-------

Pääomavastikkeet	148 336,10	143 594,47
------------------	------------	------------

Lainaosuussuoritukset	34 138,66	26 025,05
-----------------------	-----------	-----------

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
./.. Rahastoidut osuudet	-34 138,66	-26 025,05
Korkokulut	-34 790,71	-34 882,87
Muut rahoituskulut	-39,21	-36,80
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	113 506,18	108 733,29
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 290,00	0,00
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	7 290,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	7 290,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	0,00	0,00

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	14 800,54	14 800,54
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	2 214 231,22	2 265 095,94
Koneet ja kalusto	33 247,25	3 141,41
Muut aineelliset hyödykkeet	3 174,40	15 033,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 265 453,41	2 298 070,93
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	175 406,89	175 406,89
Sijoitukset yhteensä	175 406,89	175 406,89
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 440 860,30	2 473 477,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	11 323,68	9 674,85
Siirtosaamiset	4 667,42	23 696,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	15 991,10	33 371,70
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	8 621,76	62 375,26
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	8 621,76	62 375,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 612,86	95 746,96
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 465 473,16	2 569 224,78

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	115 070,82	115 070,82
Osakepääoma yhteensä	115 070,82	115 070,82
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	425 365,16	425 365,16
Rakennusrahasto yhteensä	425 365,16	425 365,16
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	1 250 036,91	1 215 898,25
Muut rahastot yhteensä	1 250 036,91	1 215 898,25
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-17 164,95	-17 164,95
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 773 307,94	1 739 169,28
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	0,00	7 290,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	0,00	7 290,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	535 326,69	678 314,74
Pitkäaikaiset velat yhteensä	535 326,69	678 314,74
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	131 468,63	115 310,93
Saadut ennakot	3 338,98	5 726,07
Ostovelat	21 524,39	11 029,31
Muut velat	0,00	444,10
Siirtovelat	506,53	11 940,35
Lyhytaikaiset velat yhteensä	156 838,53	144 450,76
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	692 165,22	822 765,50
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 465 473,16	2 569 224,78

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pien- tai mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa.

Poistot asuin- ja toimistorakennuksista (3,83 %)	85 166,31
Poistot rakennuksen koneista ja laitteista (25 %)	24 797,07
Poistot muista koneista ja kalustosta (molok) (2/10)	349,05
Poistot koneista ja kalustosta	10 151,63
Poistot asfaltoinnista 2014 (10/10)	11 065,04
Poistot asfaltoinnista 2019 (5/10)	793,60

Lisäksi tilikaudella aktivoitiin taseeseen peltikaton maalaustyöurakka sekä kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta yhteensä 99 705,18 euroa.

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintameno- ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Asuintalovaraukset

Purettiin vuosien 2017 ja 2022 asuintalovaraukset yhteensä 7 290,00 €.

Lainat

Pääomavastikelaina 1 (putkiremonttilaina)

Länsi-Suomen Osuuspankki,

Korkosidos: Euribor 6kk, korkomarginaali 0,529 %, korontarkistuspäivät 1.7. ja 31.12.

Päätymispäivä: 1.5.2034

Lainasta vastaavat yksiköt: 24 764 os.

Lainapääoma	461 588,59
Lyhytaikainen osuus	61 545,16
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osuus (arvio)	153 863,00

Pääomavastikelaina 2 (korjauslaina)

Länsi-Suomen Osuuspankki,

Korkosidos: Euribor 12kk, korkomarginaali 0,685 %, korontarkistuspäivä 22.3.

Päätymispäivä: 22.3.2028

Lainasta vastaavat yksiköt: 28 458 os.

Lainapääoma	183 030,42
Lyhytaikainen osuus	47 747,16

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut
Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittaa:

Kiinnitys	516/14.8.2012/14166	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14167	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14169	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14170	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14171	500.000,00
Kiinnitys	516/14.8.2012/14172	500.000,00
Kiinnitys	30.4.2003/2798	67.200,00
Yhteensä		3 067 200,00

Yllä mainitut panttikirjat on pantattu yhtiön vastuiden yleisvakuudeksi.

Lisäksi yhtiöllä on käytössä limiitti Nordealta yhteensä 60 000,00 €, josta on käytetty 22 176,31 €.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa. Ennakonpidätyksenalaisina suorituksina on maksettu kokouspalkkioita hallituksen jäsenille

Muut oleelliset tilinpäätökseen liittyvät tiedot

Ei oleellisia tilinpäätökseen liittyviä tietoja.

Hallituksen esitys jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	14 800,54	14 800,54
tilikauden lopussa	14 800,54	14 800,54
Rakennukset		
tilikauden alussa	2 265 095,94	2 384 796,58
lisäykset	59 098,66	0,00
vähennykset	0,00	-44 083,67
poistot	-109 963,38	-75 616,97
tilikauden lopussa	2 214 231,22	2 265 095,94
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	3 141,41	-42 711,13
lisäykset	40 606,52	46 201,59
poistot	-10 500,68	-349,05
tilikauden lopussa	33 247,25	3 141,41
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	15 033,04	26 891,66
poistot	-11 858,64	-11 858,62
tilikauden lopussa	3 174,40	15 033,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 265 453,41	2 298 070,93
Sijoitukset		
tilikauden alussa	175 406,89	175 406,89
tilikauden lopussa	175 406,89	175 406,89
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 440 860,30	2 473 477,82

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	115 070,82	115 070,82
tilikauden lopussa	115 070,82	115 070,82
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	425 365,16	425 365,16
tilikauden lopussa	425 365,16	425 365,16
Sidottu oma pääoma yhteensä	540 435,98	540 435,98
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	1 215 898,25	1 189 873,20
lisäykset	34 138,66	26 025,05
tilikauden lopussa	1 250 036,91	1 215 898,25
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-17 164,95	-17 164,95
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-17 164,95	-17 164,95
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 232 871,96	1 198 733,30
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 773 307,94	1 739 169,28

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SÄHKÖISESTÄ
ALLEKIRJOITETTU
KS. VIIMEINEN
SIIV

Isännöitsijä

Oiva Isännöinti Oy

Paikka ja aika


Hallituksen puheenjohtaja

Paikka ja aika


Hallituksen jäsen

Paikka ja aika


Hallituksen jäsen

Paikka ja aika


Hallituksen jäsen

Paikka ja aika


Hallituksen jäsen

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

[Redacted signature]

Tilintarkastaja, HT

[Redacted signature]

Tilintarkastaja, HT

Pori 15.4.2025

Paikka ja aika

Tampere, 15.4.2025

Paikka ja aika

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 - 13
PJ	Ostolasku	1 - 327
GI	Tiliote	1 - 298
HJ	Vastikereskontra	1 - 16
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	LT-1 Osuuspankki_Tilin_saldo- ja korkotodistus_31_12_2024
2	LT-2 Osuuspankki_Saldovahvistus_31_12_2024
3	LT-3 Osuuspankki_Panttiluettelo_31_12_2024
4	LT-4 Nordea_Saldotodistus_31_12_2024
5	LT-5 Nordea_Vastuuerittely_31_12_2024
6	LT-6 Nordea_Vakuuserittely_31_12_2024
7	LT-7 Rasitustodistus_31_12_2024_1
8	LT-8 Rasitustodistus_31_12_2024_2

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Koti-Käppärän yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Koti-Käppärän (y-tunnus 0137620-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

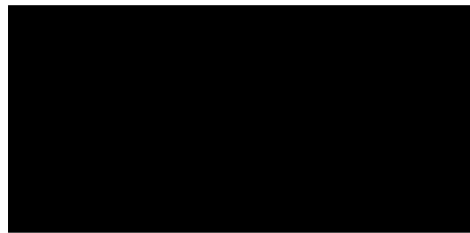
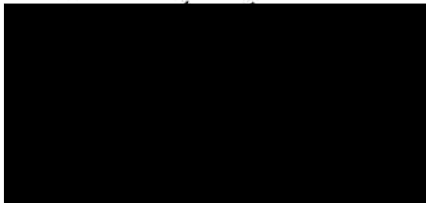
Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Porissa 15.huhtikuuta 2025



Vuosi: 2025 Talousarvio 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 09.04.2025 15:20:52

Budjetoitu Budjetoitu
202501-202512 202401-202412

Talousarvio

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	313 745,40	291 167,46
Hoitovastikkeet	313 745,40	291 167,46
Autotallivuokrat	19 800,00	19 800,00
Muut vuokratuotot	680,00	660,00
Vesimaksut	13 600,00	12 100,00
Lämmivesimaksut	15 800,00	14 000,00
Saunamaksut	3 900,00	3 600,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	367 525,40	341 327,46

Hoitokulut

Henkilöstökulut

Hallituksen kokouspalkkiot	1 500,00	1 400,00
Henkilöstökulut yhteensä	-1 500,00	-1 400,00

Hallinto

Isännöinnin sopimusveloitukset	17 512,32	16 231,00
Isännöinnin erillisveloitukset	1 600,00	1 100,00
Isännöinnin kokouspalkkiot	575,00	434,00
Maksut tilintarkastustoimistolle	1 400,00	1 400,00
Toimisto ym hallintokulut	4 100,00	350,00
Kokouskulut	600,00	500,00
Monistekulut	0,00	3 500,00
Postikulut	0,00	1 500,00
Jäsenmaksut	423,00	423,00
Pankki- ja maksuliikennekulut	1 700,00	1 700,00
Kirjat	0,00	
Muut toimisto- ja hallintokulut	348,00	348,00
Hallinto yhteensä	-28 258,32	-27 486,00

Käyttö- ja huolto

Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	29 581,00	26 050,22
Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	200,00	520,00
Hissien ym siirtolaitteiden huolto	8 000,00	7 100,00
Käytön ja huollon tarveaineet	500,00	200,00
LVI-järjestelmien tarveaineet	500,00	500,00
Lukot, avaimet, helat ym	100,00	100,00
Talkookulut	0,00	100,00
Laajakaista	3 598,00	3 557,00
Käyttö ja huolto yhteensä	-42 479,00	-38 127,22

Ulkoalueiden hoito

Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	18 175,00	19 900,19
Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	1 500,00	1 500,00
Talkookulut	500,00	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-20 175,00	-21 400,19

Siivous

Siivousliikkeen sopimusveloitukset	32 551,00	32 538,58
------------------------------------	-----------	-----------

	Budjetoitu 202501-202512	Budjetoitu 202401-202412
Siivousliikkeen lisä- ja erillisvel.	500,00	
Muut siivous ja puhtaanapitokulut	500,00	500,00
Siivous yhteensä	-33 551,00	-33 038,58
Lämmitys		
Lämmitys	87 414,00	84 732,01
Lämmitys yhteensä	-87 414,00	-84 732,01
Vesi ja jätevesi		
Vesi ja jätevesi	30 700,00	27 000,00
Vesi ja jätevesi yhteensä	-30 700,00	-27 000,00
Sähkö ja kaasu		
Sähkö ja kaasu	18 000,00	13 100,00
Sähkö ja kaasu yhteensä	-18 000,00	-13 100,00
Jätehuolto		
Jätehuolto	16 500,00	18 800,00
Muut jätehuoltokulut	2 500,00	1 904,00
Jätehuolto yhteensä	-19 000,00	-20 704,00
Vahinkovakuutukset		
Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	6 909,00	9 676,00
Muut vahinkovakuutukset	252,00	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-7 161,00	-9 676,00
Vuokrat		
Tonttivuokrakulut	13 600,00	12 970,00
Vuokrat yhteensä	-13 600,00	-12 970,00
Kiinteistövero		
Kiinteistövero	13 546,00	13 546,00
Kiinteistövero yhteensä	-13 546,00	-13 546,00
Korjaukset		
Kiinteistön korjaukset	51 100,00	50 000,00
Korjaukset yhteensä	-51 100,00	-50 000,00
./ Saadut korvaukset ja avustukset		
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	0,00	0,00
Muut hoitokulut		
Muut hoitokulut	431,08	401,00
Muut hoitokulut yhteensä	-431,08	-401,00
Korkokulut		
Korkokulut luotollisista pankkitileistä	610,00	610,00
Korkokulut yhteensä	-610,00	-610,00
Muut rahoituskulut		
Muut rahoituskulut yhteensä	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-367 525,40	-354 191,00
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	0,00	-12 863,54
Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä		13 113,54
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	0,00	250,00

Pääomarahoitus

Pääomavastikelaina 1

	Budjetoitu 202501-202512	Budjetoitu 202401-202412
Pääomavastike 1	81 721,20	84 392,65
Lainaos.suor. pääomavastike 1(rah.)	0,00	
Korkokulut, pääomavastikelaina 1	-15 123,00	-25 050,00
Rahoituslaina, pääomavastikelaina 1	0,00	
Rahoituslaina, pääomavastikelaina 1	-61 545,00	-64 528,00
Muut rahoituskulut pääomavast. laina 1	-10,00	-10,00
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	5 043,20	-5 195,35
Pääomavastikelainan 1 edellisen vuoden yli/alijäämä	-3 407,04	1 393,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	1 636,16	-3 802,35
Pääomavastikelaina 2		
Pääomavastike 2	52 931,88	65 753,82
Lainaos.suor. pääomavastike 2(rah.)	0,00	
Korkokulut, pääomavastikelaina 2	-7 221,00	-9 044,00
Rahoituslaina, pääomavastikelaina 2	0,00	
Rahoituslaina, pääomavastikelaina 2	-47 747,00	-50 783,00
Muut rahoituskulut pääomavast. laina 2	-30,00	-30,00
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-2 066,12	5 896,82
Pääomavastikelainan 2 edellisen vuoden yli/alijäämä	8 752,47	4 389,00
Siirtyvä yli-/alijäämä	6 686,35	10 285,82
Kertyneet yli-/alijäämät		
Hoitorahoitus	0,00	250,00
Pääomavastikelaina 1	1 636,16	-3 802,35
Pääomavastikelaina 2	6 686,35	10 285,82
Kokonaisjäämä	8 322,51	6 733,47

ASUNTO OY KOTI-KÄPPÄRÄ

Talousarvioehdotus vuodeksi 2025

Yhteenveto	2024	2025
Hoitovastike		
- 1.1 – 30.6	0,473 euroa/os/kk	0,520 euroa/os/kk
- 1.7 – 31.12	0,520 euroa/os/kk	0,550 euroa/os/kk
Pääomavastikkeet linjasaneerauslaina		
- 1.1 – 30.6	0,242 euroa/os/kk	0,300 euroa/os/kk
- 1.7. – 31.12	0,300 euroa/os/kk	0,250 euroa/os/kk
Pääomavastikkeet peruskorjauslainaan		
- 1.1 – 30.6	0,2030 euroa/os/kk	0,1600 euroa/os/kk
- 1.7 – 31.12	0,1600 euroa/os/kk	0,1500 euroa/os/kk
Käyttövesimaksut / asuntokohtainen mittaus		
- lämminvesimaksu 1.1. – 30.6	7,50 euroa/m ³	7,50 euroa/m ³
- lämminvesimaksu 1.7. – 31.12	7,50 euroa/m ³	8,20 euroa/m ³
- kylmävesimaksu 1.1. – 30.6	3,80 euroa/m ³	3,80 euroa/m ³
- kylmävesimaksu 1.7. – 31.12	3,80 euroa/m ³	4,12 euroa/m ³
Saunamaksu		
- 1.1 – 30.6	10,00 euroa/kk	10,00 euroa/kk
- 1.7. – 31.12	10,00 euroa/kk	15,00 euroa/kk
Autopaikka-/autotallivuokrat		
kylmä autopaikka		
- 1.1 – 31.12	7,00 euroa/kk	7,00 euroa/kk
lämmin autopaikka		
- 1.1 – 31.12	10,00 euroa/kk	10,00 euroa/kk
autotallien vuokra	30,00 euroa/kk	30,00 euroa/kk

Perustelut:

Hoitovastike, n. 5,8 %:n korotus 1.7.2025 lukien

Vuokratuotot, autotallivuokrat ennallaan

Pori Energia maksaa Kalevanpuisto 59:ssä olevasta muuntamohuoneesta vuokraa noin 680 euroa/vuosi

Käyttökorvaukset, sekä lämmin että kylmä käyttövesi laskutetaan asuntokohtaisten vesimittareiden osoittaman kulutuksen mukaan. Lämmin käyttövesi 8,20 euroa/m³ ja kylmä käyttövesi 4,12 euroa/m³ – taksojen nousua vastaavat korotukset 1.7.2025. Saunamaksut, korotus 5 €/vuoro/kk

Henkilöstökulut, varaus 1.500 euroa

Hallinto, isännöintipalkkio, 3,5 %:n korotus, tilintarkastustoimistojen palkkiovaraus 1.400 euroa ja muut toimisto- ja hallintokulut 9.346 euroa. (sisältää mm. pankki, posti- ja kopiokulut)

Käyttö - ja huoltopalvelut, lämpö, ennakkomaksu vuodelle 2025 yhteensä 167.721 euroa (kaukolämpö 87.414 euroa, kiinteistöhuolto 47.756 euroa, siivous 32.551 euroa)

Kaukolämmön tehomaksuun 8 %:n korotus ja energiamaksu ennallaan

Hissien huoltomaksu, hissikonsultin konsulttipalkkio, Kone Hissit Oy:n huoltomaksu varaus 8.000 euroa.

Kaapeli-tv- ja kiinteistölaajakaistamaksu, ei korotusta

Ulkoalueiden hoito, varaus 2.000 euroa, sisältää talkookuluja 500 euroa

Vesi ja jätevesi, veden hinta 1,66 euroa/m³, jätevesitaksa 2,46 euroa/m³, yhteensä 4,12 euroa/m³. Lisäksi perusmaksut ja hulevesimaksu, veden hintaan n. 8 %:n korotus

Sähkö, Oomin kanssa uusi sopimus 1.2.2025 lukien, sähkön myyntihinta 6,75 snt/kWh (alv 0 %)

Jätehuolto, ei korotusta, sisältää myös ekomaksun

Kiinteistövakuutus, vakuutusmaksu kilpailutuksen jälkeen 7.161 euroa sisältäen myös autotallien vakuutuksen ja ryhmähenkivakuutuksen asukkaille

Tonttivuokrat, tontin vuokra sidottu elinkustannusindeksiin

Kiinteistövero, indeksitarkistus

Vuosikorjaukset, varaus vuosi- ja huoltokorjauksiin 51.100 euroa

Muut hoitokulut, varaus 431,08 euroa

Korkokulut, yhtiön shekkitulissa on 60.000 euron määräinen tillimiitti, sen kiinteä vuosimaksu n. 443 euroa

Pääomavastikkeet, putkiremonttilainan pääomavastike laskee 1.7.2025 lukien, uusi vastike 0,250 euroa/osake/ kk/.

Pääomavastikkeet, korjaushankelaina, vastike laskee 1.7.2024 lukien, uusi pääomavastike 0,1500 euroa/os/kk.



As Oy Koti-Käppärä-tilinpäätös 2024.pdf

Lähetetty: 10.04.2025 | Lähettäjä: [REDACTED]

Allekirjoitettu 10.04.2025

Allekirjoitettu 10.04.2025

Allekirjoitettu 10.04.2025

Allekirjoitettu 11.04.2025

Allekirjoitettu 11.04.2025

Allekirjoitettu 11.04.2025

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:

Tämän PDF-dokumentin sähköiset allekirjoitukset voi tarkistaa Adobe Acrobat Readerissä.