

Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
c/o THR Palvelu Oy
Yliopistonkatu 34 D 61
40100 Jyväskylä
Kotipaikka Rovaniemi
Y-tunnus 2509764-6

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMA	4
TALOUSARVIOVERTAILU	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
KORJAUKSET	8
TASE	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
TULOSLASKELMA	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
LIITETIEDOT	9
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	13

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ovat laatineet Tilitalo Emma Oy ja THR Palvelu Oy.

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	698-12-93-1
Tontti:	1 vuokratontti, joka on pinta-alaltaan 12 191,00 m ²
Rakennukset:	3 asuinrivitaloa ja 5 asuinluhtitaloa - A-B-C-D-E-F-G-H
Valmistumisvuosi:	1989
Tilavuus:	11 426,00 m ³
Huoneistot:	56 asuinhuoneistoa, joista osakashallinnassa 3 130,5 m ²
Muut tilat:	Tekniset tilat; rakennuksissa C ja G sijaitsevat saunatilat ja rakennuksessa C sijaitseva pesutupa sekä G talossa sijaitseva kerhotila
Pysäköinti:	52 autopaikkaa
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö, vesikiertopatterijärjestelmällä
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Koneellinen poisto
Osoite:	Rekimatka 29, 96440 Rovaniemi

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2024, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 20.12.2024. Kokouksessa valittiin hallitukseen jäsenet eronneiden tilalle sekä päätettiin lainanlyhennysrahaston perustamisesta sekä kartuttamisesta.

Hallitus

	1.1. - 20.12.2024
Puheenjohtaja	Marko Huttunen
Jäsen	Marko Kaarto
Jäsen	Hanna Äijälä
	20.12. - 31.12.2024
Jäsen	Mikko Niemelä
Jäsen	Pasi Suojala
Jäsen	Jussi Ylikoski

Hallitus on kokoontunut yhden (1) kerran.

Isännöitsijät

Isännöitsijänä on toiminut Juha Lahtela | Taloasema | Lahtela-Yhtiöt Oy 29.2.2024 saakka ja 1.3.2024 alkaen THR Palvelu Oy / Mikko Myllymäki. Kirjanpitoa hoitanut Tilitalo Emma Oy 31.12.2024 saakka ja 1.1.2025 THR Palvelu Oy

Tilintarkastajat

Tilintarkastaja:	Tilintarkastuksesta on vastannut BDO Oy Tilintarkastusyhteisö Päävastuullisena tilintarkastajana KHT Taneli Mustonen.
Varatilintarkastaja:	Varatilintarkastajaa ei valittu - yhtiökokouksessa todettiin, että varatilintarkastajaa ei tarvitse valita, kun tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö.

Kiinteistöjen huolto ja jätehuolto

Kiinteistöhuolto:	Kiinteistöhuollosta ja yleisten tilojen siivouspalvelusta on vastannut Wide-Yhtiöt Oy 3.6.2024 saakka, josta alkaen Meri-Lapin kiinteistöpalvelut Oy.
Jätteenkuljetusyhtiö:	Jätteenkuljetuksesta on vastannut MHK Oy.

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2024 - 31.05.2024	4,50 euroa / m ² / kk
	01.06.2024 - 31.12.2024	3,60 euroa / m ² / kk

Käyttökorvaukset

Vesimaksu	01.01.2024 - 31.05.2024	23,00 euroa / hlö / kk
	01.06.2024 - 31.12.2024	28,00 euroa / hlö / kk
Saunamaksu	01.01.2024 - 31.12.2024	10,00 euroa / kk
Autopalkka	01.01.2024 - 31.05.2024	15,00 euroa / paikka / kk
	01.06.2024 - 31.12.2024	17,00 euroa / paikka / kk

Kilnteistön hoitotalous

Tilikauden hoitotalousalijäämä oli -7.471,06 euroa. Kumulatiivinen ylijäämä tilikauden päättyessä oli 7.608,04 euroa.

Vastikerahoituslaskelma esitetään täydellisenä jäljempänä.

Talousarvion toteutuminen

Tiliryhmäkohtainen talousarviovertailu kommentteineen esitetään jäljempänä.

Maksuvalmius

Maksuvalmius tilikaudella on ollut huono.

Lainat

Laina	Saldo 31.12.2024	Laina päättyy	Korko-%
Rahoituslaina 1	280.778,76	31.10.2033	4,495 %

Luottolimiitti

Yhtiöllä ei ole luottolimiittia.

Pysyvät rasitteet ja vakuudet

Yhtiön kiinteistöön on ollut kiinnitettyinä panttikirjoja yhteensä 595.000,00 euron arvoisia. Panttikirjat ovat Järvi-Suomen Osuuspankin hallussa.

Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Veden, energian ja sähkön kulutus

Vuosi	Vesi / m ³	Kaukolämpö / MWh	Sähkö / kWh
2024	3 810	719,17	43 042
2023			
2022			
2021	3 288	638,20	44 046
2020	3 695	581,10	44 874
2019	3 832	641,10	51 393
2018	2 841	556,00	45 800
2017	3 022	679,99	46 550
2016	2 970	639,50	52 500

Osakeluettelomerkinnät

A1	1-88	27.11.2024
A3	175-260	04.10.2024
A4	261-348	04.10.2024
C4	957-1042	17.12.2024
E2	1893-1935	14.06.2024
E6	2113-2155	28.11.2024
F5	2485-2552	30.12.2024
F6	2553-2595	14.06.2024
G4	2858-2923	14.06.2024
G6	2990-3032	28.12.2024

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Yhtiön toiminnassa ei tilikaudella eikä sen päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

- Kattourakka: - A-B-C-D-E-F-G-H	2017
o Kattojen puhdistus ja sammaleen poistoaineen levitys	2017
o Tarkistusluukkujen korotus 50 x 50, 25 kpl.	2017
o Tarkistusluukkujen kansiin huovitus, 25 kpl.	2017
o Tyvikartoiden uusiminen ja huovitus K-PS 170/5000 huovaila, 25 kpl.	2017
o Hakasten poistaminen tai sisään naulaus	2017
o Rotabond tiivistyksiä hakasten kohtaan	2017
o K-PS 170/5000 hitsausta halkeamiin katossa	2017
o Ylös nousseiden raakaponttien korjaukset	2017
o Rännien puhdistukset	2017
- Kaukolämmön alajakokeskuksen hankinta ja asennus - A-B-C-D-E-F-G-H	2018
- Vesikatteen väliaikainen suojaus - Vesikatevuoto - E	2020
- Kattoristikon alapaarteen kunnostaminen - Vesikatevaurio - E	2020
- Pesutilan kunnostaminen - Vesikatevaurio - E5 - E	2020
- Pesutilan kunnostaminen - Rakennekosteus - C2 - C	2020
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - A	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - B	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - C	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - D	2021
- Huoneisto D8 - pesutilan kunnostaminen - yläpohjan kunnostaminen - vesikatevuoto - D	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - E	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - F	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - G	2021
- Vesikatteen kunnostaminen / uusiminen - vesivuotovauriot - H	2021
- Huoneisto C4 - Lämpöpatterin vaihto - C	2021

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminnassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.
Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 euroa kirjataan vapaan oman pääoman vähennykseksi voitto- / tappiotilille ja, että osinkoja ei jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

1.1. - 31.12.2024

1.1.-31.12.2023

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	149 324,85	169 047,00
Vuokrat	7 581,00	705,00
Käyttökorvaukset	24 688,00	28 913,00
Hoitotuotot yhteensä	181 593,85	198 665,00
Hoitokulut		
Hoitokulut	-189 064,91	-193 176,28
Korkokulut	-2 402,06	-2 302,92
Muut rahoituskulut	0,00	-2 858,95
Aktivoinnit	0,00	-674,04
Lainojen lyhennykset	0,00	-421 800,00
Hoitokulut yhteensä	-191 466,97	-620 812,19
Lainan nosto	0,00	457 000,00
Hoitovastike yli-/alijäämä	-9 873,12	34 852,81
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä	17 481,16	-17 371,65
Siirtyvä hoitovastike yli-/alijäämä	7 608,04	17 481,16
Rahoituslaina Järvi-Suomen OP		
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	48 482,43	0,00
Lainaosuussuoritukset	16 104,49	0,00
Lainaosuussuoritukset (rahastoitu)	146 922,93	0,00
Pääomatuotot laina 1, yhteensä	211 509,85	0,00
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-18 337,01	0,00
Muut rahoituskulut	-5,50	0,00
Lainojen lyhennykset	-29 298,31	0,00
Lainaosuuslyhennykset	-146 922,93	0,00
Pääomakulut, laina 1 yhteensä	-194 563,75	0,00
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1	16 946,10	0,00
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 1	0,00	0,00
Laina 1 alijäämä	16 946,10	0,00
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1	16 946,10	0,00
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä	7 608,04	17 481,16
Siirtyvä rahoitusvastike yli/alijäämä	16 946,10	0,00
Kokonaisjäämä	24 554,14	17 481,16
Rahoitusomaisuus	38 725,89	35 751,17
Lyhytaikainen vieraspääoma	-41 127,89	-55 076,49
Seuraavan tilik. Lyhennykset	26 956,14	36 806,48
Taseen rahoitusasema	24 554,14	17 481,16
Erotus	0,00	0,00

Velkaosuudet per velallinen yksikkö

Rahoituslaina RL1 Järvi-Suomen Osuuspankki 478600-6230099.
Lainan 134,198 euroa / velallinen yksikkö.

Kirjanpidollinen käsittely:
lainaosuussuorituksista rahastoitu 90,12 %.
rahoitusvastikkeet on kokonaisuudessaan tuloutettu.

TALOUSARVIOVERTAILU

	1/2024 - 12/2024	Budjetti	Erotus	Ero %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet	149 324,85	149 325,00	-0,15	0
Vuokrat	7 581,00	9 700,00	-2 119,00	-21,85
Käyttökorvaukset	24 688,00	22 610,00	2 078,00	9,19
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	181 593,85	181 635,00	-41,15	-0,02
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto	-15 915,83	-17 000,00	1 084,17	6,38
Käyttö ja huolto	-37 713,80	-27 800,00	-9 913,80	-35,66
Ulkomaaluiden hoito	-980,54	-500,00	-480,54	-96,11
Siivous	0,00	-2 000,00	2 000,00	100
Lämmitys	-60 485,50	-50 000,00	-10 485,50	-20,97
Vesi ja jätevesi	-22 594,79	-19 500,00	-3 094,79	-15,87
Sähkö ja kaasu	-7 368,39	-5 000,00	-2 368,39	-47,37
Jätehuolto	-10 927,69	-10 000,00	-927,69	-9,28
Vahinkovakuutukset	-8 999,62	-8 900,00	-99,62	-1,12
Vuokrat	-7 838,44	-7 400,00	-438,44	-5,92
Kiinteistövero	-9 835,74	-9 850,00	14,26	0,14
Korjaukset	-6 274,57	-23 600,00	17 325,43	73,41
Muut hoitokulut	-130,00	-85,00	-45,00	-52,94
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-189 064,91	-181 635,00	-7 429,91	-4,09
HOITOKATE	-7 471,06	0,00	-7 471,06	0,0

KORJAUKSET

7367 Kiinteistön viikakorjaus

C13 Ikkunat ja parvekeovet	217,35
D10 Lämmitysjärjestelmä	731,23
D15 Vesi- ja viemärikalusteet, wc hanat ja pönttö, keittiön hanat	2 326,89
G15 Lukitus, kiinteistö	852,73
I14 Vahinkokorjaukset	326,19
D17 Muut LVI-järjestelmät	125,90
E10 Autolämmityspistorasiat	402,14
E16 Huoneistojen sähköistys, kiinteistön osuus	188,25
D16 Ilmanvaihtojärjestelmä	496,29
D14 Sadevesi- ja jätevesiviemärit	607,60
Korjaukset yhteensä	6 274,57

TASE

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	176 416,68	176 416,68
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	176 416,68	176 416,68
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2 076 753,60	2 111 807,39
Koneet ja kalusto	3 952,50	5 270,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 080 706,10	2 117 077,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 257 122,78	2 293 494,07
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 138,47	506,88
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	40,70
Siirtosaamiset	156,04	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 294,51	547,58
Saamiset yhteensä	1 294,51	547,58
Rahat ja pankkisaamiset	37 431,38	35 203,59
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	38 725,89	35 751,17
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 295 848,67	2 329 245,24
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma		
Osakepääoma	2 508,80	2 508,80
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä	2 508,80	2 508,80
Rakennusrahasto	1 898 000,00	1 898 000,00
Rakennusrahasto yhteensä	1 898 000,00	1 898 000,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	146 922,93	0,00
Lainanlyhennysrahasto yhteensä	146 922,93	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-46 533,57	-46 860,42
Tilikauden tulos	0,00	326,85
Oma pääoma yhteensä	2 000 898,16	1 853 975,23
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	253 822,62	420 193,52
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	253 822,62	420 193,52
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 956,14	36 806,48
Saadut ennakot	435,11	143,71
Ostovelat	1 147,11	15 752,16
Siirtovelat	12 589,53	2 374,14
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	41 127,89	55 076,49
Vieras pääoma yhteensä	294 950,51	475 270,01
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 295 848,67	2 329 245,24

TULOSLASKELMA

	1/2024 - 12/2024	1/2023 - 12/2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	149 324,85	169 047,00
Vuokrat	7 581,00	705,00
Käyttökorvaukset	24 688,00	28 913,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	181 593,85	198 665,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto	-15 915,83	-21 729,46
Käyttö ja huolto	-37 713,80	-39 572,01
Ulkoalueiden hoito	-980,54	-457,56
Lämmitys	-60 485,50	-53 166,36
Vesi ja jätevesi	-22 594,79	-20 523,79
Sähkö ja kaasut	-7 368,39	-6 401,07
Jätehuolto	-10 927,69	-10 840,64
Vahinkovakuutukset	-8 999,62	-7 890,85
Vuokrat	-7 838,44	-7 377,56
Kiinteistövero	-9 835,74	-9 781,78
Korjaukset	-6 274,57	-15 435,20
Muut hoitokulut	-130,00	0,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-189 064,91	-193 176,28
HOITOKATE	-7 471,06	5 488,72
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot ja arvonalentumiset	-36 371,29	0,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-36 371,29	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot ja -kulut	43 842,35	-5 161,87
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	43 842,35	-5 161,87
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	0,00	326,85
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	0,00	326,85

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

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. Tilikaudella on tehty poistot asuinrakennuksista 1,65 % ja koneista ja kalustosta 25 %.
2. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.
3. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
4. Tilinpäätös on laadittu plenaryityksiä varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku).

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 145.998,06 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

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

Yhtiön omistaman kiinteistön 698–12–93–1 kiinnitysten panttikirjat:

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pv	Määrä euroa
Järvi-Suomen Osuuspankki	665723	27.11.2023	595.000,00
Panttikirjat yhteensä			595.000,00

Rasitteet

Yhtiön omistamat rakennukset sijaitsevat Rovaniemen kaupungin omistamalla tontilla.

Maanvuokrasopimuksen mukaan kiinteistön vuokrasopimus on voimassa 31.12.2047 saakka.

Maanvuokran määrä vuonna 2024 oli 7.838,44 euroa.

Vuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan vuosittain.

Kokonaisvuokravastuu 1.1.2025 – 31.12.2047 vuoden 2024 maavuokralla on 180.284,12 euroa.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei ole maksettu palkkioita tai palkkoja.

Käytettävissä olevat tappiot

Vuosi 2021 261,79 euroa.

Käyttöomaisuuden erien muutokset

	2024	2023
Asuinrakennukset 1.1.	2.111.807,39	2.111.133,35
Lisäys	0,00	674,04
Poisto	-35.053,79	0,00
Asuinrakennukset 31.12.	2.076.753,60	2.111.807,39
Koneet ja kalusto 1.1.	5.270,00	5.270,00
Poisto	-1.317,50	0,00
Asuinrakennukset 31.12.	3.952,50	5.270,00

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	2.508,80	2.508,80
Osakepääoma 31.12.	2.508,80	2.508,80
Rakennusrahasto 1.1.	1.898.000,00	1.898.000,00
Rakennusrahasto 31.12.	1.898.000,00	1.898.000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	1.900.508,80	1.900.508,80
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyhennysrahasto 1.1.	0,00	0,00
Lisäys	146.922,93	0,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	146.922,93	0,00
Voitto/tappio edellisiltä kausilta	-46.533,57	-46.860,42
Tilikauden voitto/tappio	0,00	326,85
Vapaa oma pääoma yhteensä	-46.533,57	-46.533,57
Oma pääoma yhteensä	2.000.898,16	1.853.975,23

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Rovaniemellä 31. päivänä maalis kuuta 2025

Mikko Niemelä

Pasi Suojala

Jussi Ylikoski

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

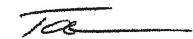

Mikko Myllymäki
Isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

BDO Oy
Tilintarkastusyhteisö



Taneli Mustonen
Tilintarkastaja KHT

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu kokonaan tai osittain sähköisesti.