

# **Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5**

## **Toimintakertomus ja tilinpäätös**

**25.06.2024 - 31.12.2024**

# Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5 - 3460271-2

## Tilinpäätös tilikaudelta 25.06.2024 - 31.12.2024

### Sisällysluettelo

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	8
<b>Tuloslaskelma</b> .....	9
<b>Tase</b> .....	10
<b>Liitetiedot</b> .....	12
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	15
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	16

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

## TOIMINTAKERTOMUS

### YLEISET TIEDOT YHTIÖSTÄ

Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5 3460271-2

Kiinteistön ja rakennusten tiedot

Kiinteistön tunnus	Kiinteistön pinta-ala	Rakennukset kpl	Tontti
109-025-0026-0001	2 587,00	1	Vuokra
109-025-0026-0002	1 458,00	1	Vuokra

#### Kiinteistötunnus

109-025-0026-0002

Rakennuksen nimi	Käyttöönottovuosi
------------------	-------------------

Rakennus 2

1987

#### Kiinteistötunnus

109-025-0026-0001

Rakennuksen nimi	Käyttöönottovuosi
------------------	-------------------

Rakennus 1

1987

**Tilavuus:** 9 050,00 m<sup>3</sup>

**Asuntopinta-ala:** 2 155,50 m<sup>2</sup>

**Huoneistojen lukumäärä:** 39

---

### HALLINTO

#### Yhtiökokoukset

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 23.10.2024

Kokouksessa päätettiin lisätä yhtiöjärjestykselle vedeneristeiden ja lattiakaivojen kunnossapitovastuuta koskeva pykälä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 29.10.2024

Kokouksessa päätettiin Hämeenlinnan kaupungin 109, kaupunginosassa 25, korttelissa 26 olevalla tontilla 1 ja 2 osoitteessa Laurinkuja 3-5, 13500 Hämeenlinna sijaitsevien asuinkerrostalojen ostamisesta talusrakennuksineen. Lisäksi päätettiin valtuuttaa Henri Neuvonen allekirjoittamaan kohteen ostamiseen liittyvä kauppakirja ja muut asiaan liittyvät asiakirjat yhtiötä sitovasti. Lisäksi

päätettiin SVOP-rahaston perustamisesta ja päätettiin rahastoida SVOP-rahastoon Sijoitusasunnot.com Group Oy:n yhtiölle antama laina 721.000,00 euroa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 30.10.2024

Kokouksessa päätettiin vuokrata Hämeenlinnan kaupungissa 109, kaupunginosassa 25, korttelissa 26 olevat tontit 1 ja 2 osoitteessa Laurinku 3-5, 13500 Hämeenlinna tonttien omistajalta Sijoitusasunnot.com Group Oy:ltä sekä että haetaan vuokraoikeuden kirjaamista lain mukaisessa määräajassa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 21.11.2024

Kokouksessa hyväksyttiin talousarvio vuodelle 2025 ja että vastiketta aletaan periä 11/2024 alkaen. Lisäksi käytiin läpi hallituksen kunnossapitotarveselvitys. Lisäksi päätettiin periä yhden kuukauden hoitovastiketta vastaava summa ylimääräisenä hoitovastikkeena taloyhtiön taloudellista tilannetta parantamaan.

---

## HALLITUS

Hallitus kokoontui tilikaudella 1 kertaa.

### 25.06.2024 - 31.12.2024

<b>Rooli</b>	<b>Nimi</b>
Hallituksen puheenjohtaja	Neuvonen Henri
Hallituksen jäsen	Pesonen Santtu
Hallituksen jäsen	Neuvonen Jouko

### Isännöitsijä, tilintarkastaja-/t ja muut vastuuhenkilöt

#### 25.06.2024 - 31.12.2024

<b>Rooli</b>	<b>Nimi</b>
Päävastuullinen isännöitsijä	Tikkanen Toni
Kiinteistöhuolto	Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy
Tilintarkastusyhteisö	SYS Audit Oy
Päävastuullinen tilintarkastaja	Kärkkäinen Tapani
Isännöitsijä	Kuitunen Rami 28.2.2024 saakka Kokkonen Eveliina 1.3.2024 alkaen

---

## ISÄNNÖINTI

Isännöinnistä vastaa Oiva Isännöinti Oy

---

**TALOUS / VASTIKETIEDOT**

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

<b>Maksulajit</b>	<b>Hinta</b>	<b>Veloitusperuste</b>
<b>Hoitovastike</b>		
01.11.2024 - 31.12.2024	4,90 €	m2
<b>Ylimääräinen hoitovastike</b>		
01.11.2024 - 30.11.2024	4,90 €	m2
<b>Vesimaksu</b>		
01.11.2024 - 31.12.2024	29,00 €	hlö
<b>Maksulajit</b>		
<b>Saunamaksu</b>		
01.11.2024 - 31.12.2024	20,00 €	vuoro
<b>Autopaikkavuokra</b>		
01.11.2024 - 31.12.2024	20,00 €	kpl

**Maksuvalmius ja taloudellinen tulos**

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa. Tuloslaskelman mukainen hoitokate oli 8 907,39 euroa. Kumulatiivinen ylijäämä oli 0,00 euroa, joten seuraavalle tilikaudelle siirtyy 8 907,39 euroa

Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

**Lainat**

Yhtiöllä ei ole rahoituslainaa.

---

**TIEDOT YHTIÖN OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA PYSYVISTÄ RASITTEISTA JA KIINNITYKSISTÄ**

Yhtiöllä ei ole rahoituslainaa.

Yhtiötä sitoo 30.10.2024 allekirjoitettu maanvuokrasopimus Dimittas Oy:n kanssa. Sopimus on voimassa 29.10.2074 saakka.

---

**KORJAUKSET**

<b>Tili</b>	<b>Määrä</b>
LVI-järjestelmien korjaukset	1 962,64 €
Ilkivaltakorjaukset	292,86 €

---

## VAKUUTUKSET

IF AR-vakuutus, Howden AsumisPlus

---

## ENERGIATODISTUS

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain ja asetuksen mukaisesti laskettu yhtiön rakennusten energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on talon 3 osalta 161kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi) ja rakennuksen energiatehokkuusluokka on E, talon 5 osalta 169kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi) ja rakennuksen energiatehokkuusluokka on E asuinkerrostalojen luokitteluasteikolla. Viimeinen voimassaolopäivä on 3.12.2029. E-luku perustuu rakennuksen laskennallisiin kulutuksiin ja energiamuotojen kertoimiin, ja luokat jakautuvat A luokasta G luokkaan.

---

## OSAKESIIRROT

### Huoneisto Osakenumerot Osakeluetteloon merkintäpäivä

A 2	118-206	16.08.2024
A 3	207-323	16.08.2024
A 4	324-440	16.08.2024
A 5	441-529	16.08.2024
A 6	530-646	16.08.2024
A 7	647-763	16.08.2024
A 8	764-852	16.08.2024
A 9	853-969	16.08.2024
B 11	1115-1203	16.08.2024
B 13	1349-1493	16.08.2024
B 14	1494-1582	16.08.2024
B 15	1583-1727	16.08.2024
C 16	1728-1844	16.08.2024
C 18	1934-2050	16.08.2024
C 21	2257-2373	16.08.2024
C 24	2580-2696	16.08.2024
D 26	2814-2902	16.08.2024
D 28	3020-3136	16.08.2024

D 29	3137-3225	16.08.2024
D 30	3226-3342	16.08.2024
E 31	3343-3459	16.08.2024
E 32	3460-3548	16.08.2024
E 33	3549-3665	16.08.2024
E 34	3666-3782	16.08.2024
E 37	3989-4105	16.08.2024
E 38	4106-4194	16.08.2024
E 39	4195-4311	16.08.2024

---

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Olenaisia tapahtumia tilikaudella oli, kun Hämeenlinnan Asunnot Oy myi osoitteessa Laurinkuja 3-5, 13500 Hämeenlinna sijaitsevat asuinrakennukset talousrakennuksineen Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle.

Tilikaudella asennettiin viemärituuletuksien jäätymissuojat. Muutoin tilikaudella suoritettiin tavanomaisia korjaus- ja kunnossapitotöitä.

---

## ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Kiinteistöllä on ikää 38 vuotta ja sitä huolletaan ja korjataan suunnitelmallisesti hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti.

Yleisenä tavoitteena kiinteistön ylläpito ja osakkeiden arvon säilyttäminen.

# Vastikerahoituslaskelma

**25.06.2024 - 31.12.2024****VASTIKERAHOITUSLASKELMA****HOITORAHOITUS****Hoitotuotot**

Hoitovastikkeet	31 685,85
Kulutusperusteiset vastikkeet	2 291,00
Vuokrat	755,00
Käyttökorvaukset	300,00

**Kiinteistön tuotot yhteensä 35 031,85****Kiinteistön hoitokulut**

Hoitokulut	-26 124,46
Korkokulut	-0,14
Muut rahoituskulut	-41,17
Pysyvien vastaavien hankinnat	-721 000,00

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -747 165,77**

Omien osakkeiden hankkiminen / lunastaminen 721 000,00

**Tilikauden hoitojäämä 8 866,08****Edellisten tilikausien hoitojäämä 0,00****Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 8 866,08****Kertyneet yli-/alijäämät**

Hoitorahoitus 8 866,08

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 8 866,08****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus 16 605,82

Lyhytaikainen vieras pääoma -7 739,74

**Rahoitusvalmius 8 866,08****Erotus 0,00**

# Tuloslaskelma

25.06.2024 - 31.12.2024 -

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	31 685,85	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	2 291,00	0,00

#### Vastikkeet yhteensä

**33 976,85 0,00**

Vuokrat	755,00	0,00
Käyttökorvaukset	300,00	0,00

### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**35 031,85 0,00**

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-1 491,99	0,00
Käyttö- ja huolto	-1 455,66	0,00
Ulkoalueiden hoito	-923,64	0,00
Siivous	-1 839,88	0,00
Lämmitys	-10 588,26	0,00
Vesi ja jätevesi	-2 673,33	0,00
Sähkö ja kaasut	-382,81	0,00
Jätehuolto	-1 499,84	0,00
Vahinkovakuutukset	-13,55	0,00
Vuokrat	-3 000,00	0,00
Korjaukset	-2 255,50	0,00

#### Kiinteistön hoitokulut yhteensä

**-26 124,46 0,00**

### HOITOKATE

**8 907,39 0,00**

#### Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-8 866,08	0,00
--	-----------	------

#### Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

**-8 866,08 0,00**

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Korkokulut	-0,14	0,00
Muut rahoituskulut	-41,17	0,00

#### Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

**-41,31 0,00**

### VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

**0,00 0,00**

### TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

**0,00 0,00**

# Tase

**31.12.2024****TASE****VASTAAVAA****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Omistusrakennukset ja rakennelmat

712 133,92

0,00

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä****712 133,92****0,00****PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****712 133,92****0,00****VAIHTUVAT VASTAAVAT****Lyhytaikaiset saamiset**

Saamiset kiinteistön tuotoista

11 365,60

0,00

**Lyhytaikaiset saamiset yhteensä****11 365,60****0,00****Rahat ja pankkisaamiset**

Rahat ja pankkisaamiset

5 240,22

0,00

**Rahat ja pankkisaamiset yhteensä****5 240,22****0,00****VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ****16 605,82****0,00****VASTAAVAA YHTEENSÄ****728 739,74****0,00**

# Tase

**31.12.2024****VASTATTAVAA****OMA PÄÄOMA****Muut rahastot**

Muut rahastot

721 000,00

0,00

**Muut rahastot yhteensä****721 000,00****0,00****Edellisten tilikausien voitto/tappio****0,00****0,00****Tilikauden voitto/tappio****0,00****0,00****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****721 000,00****0,00****VIERAS PÄÄOMA****Lyhytaikainen**

Saadut ennakot

270,00

0,00

Ostovelat

7 469,74

0,00

**Lyhytaikaiset velat yhteensä****7 739,74****0,00****VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ****7 739,74****0,00****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****728 739,74****0,00**

**LIITETIEDOT****Asunto Oy Hämeenlinnan Laurinkuja 3-5****Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:**

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. 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.

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

**Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat**

Yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä velkoja.

## Taseen liitetiedot

25.06.2024 - 31.12.2024

### TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

#### Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

712 133,92

**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**

**712 133,92**

25.06.2024 - 31.12.2024

**OMA PÄÄOMA****Sidottu oma pääoma****Sidottu oma pääoma yhteensä****0,00****Vapaa oma pääoma**

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

0,00

Tilikauden voitto/tappio

0,00

Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa

0,00

**Vapaa oma pääoma yhteensä****0,00****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****721 000,00**

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

---

Tikkanen Toni  
Päävastuullinen isännöitsijä  
Oiva Isännöinti Oy

---

Paikka ja aika

---

Neuvonen Henri  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Paikka ja aika

---

Neuvonen Jouko  
Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

---

Pesonen Santtu  
Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

SYS Audit Oy  
Tilintarkastusyhteisö  
Kärkkäinen Tapani  
Päävastuullinen tilintarkastaja, HT

---

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 - 2
PJ	Ostolasku	1 - 35
GI	Tiliote	1 - 17
HJ	Vastikereskontra	1 - 5

### Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------

# Asunto\_Oy\_Hämeenlinnan\_Laurinkuja\_3-5\_Tilinpää...-36).pdf

Lähetetty: 20.05.2025 | Lähettäjä: Eveliina Kokkonen  
eveliina.kokkonen@oi.fi

---

Toni Tikkanen  
toni.tikkanen@oi.fi  
Allekirjoitettu 20.05.2025

Henri Neuvonen  
henri.neuvonen@sijoitusasunnot.com  
Allekirjoitettu 20.05.2025

Santtu Pesonen  
santtu.pesonen@sijoitusasunnot.com  
Allekirjoitettu 04.06.2025

Jouko Neuvonen  
jouko.neuvonen@sijoitusasunnot.com  
Allekirjoitettu 05.06.2025

Tapani Kärkkäinen  
tapani.karkkainen@sysaudit.fi  
Allekirjoitettu 06.06.2025

---

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:  
[b1c238cf-467d-4bbb-adfa-5040e6525f3b](#)