

Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76

Y-tunnus: 2790701-6

Kotipaikka: Järvenpää

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

KONTU

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti

Sisällysluettelo

Toimintakertomus

- Toimintakertomus 3
- Talousarviovertailu 5
- Vastikerahoituslaskelma 7

Tilinpäätös

- Tase vastaavaa 8
- Tase vastattavaa 8
- Tuloslaskelma 9
- Liitetiedot 11
- Allekirjoitukset 12

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

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

Toimintakertomus

Tontti: 2293 m² vuokratontti 31.12.2066 saakka

Kiinteistötunnus:	186-009-0914-0007
Osoite:	Wärtsilänkatu 76, 04440 Järvenpää
Rakennukset:	1 kpl
Tilavuus:	8200 m ³
Asuntopinta-ala:	2485 m ²
Valmistumisvuosi:	1976
Huoneistot:	43 asuntoa 2 varastoa
Pysäköinti:	42 autopaikkaa

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 2.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Lisäksi hallitukselle annettiin valtuutus kerätä 1–2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike ja päätettiin yksimielisesti, että osakkaiden tilikaudella suorittamat lainaosuussuoritukset kirjataan lainanlyhennysrahastoon (normaalit rahoitusvastikkeet tuloutetaan tilikaudella).

Päätettiin yksimielisesti, että lainanlyhennysrahasto voidaan kirjata tilikauden päättyessä rakennusrahaston lisäykseksi.

Hallitus:

2.5.2024 asti	2.5.2024 alkaen
Hari Kanerva pj	Harri Kanerva pj
Toni Peltoniemi	Toni Peltoniemi
Sami Saarinen	Sami Saarinen
Rikumatti Levomäki	Rikumatti Levomäki

Hallitus kokoontui tilikaudella 5 kertaa. Viides kokous liittyi isännöintiyrityksen yrityskauppaan. Isto Group Oy siirtyi yrityskaupassa Kontu Isännöinti Oy:lle

Isännöitsijä: Isännöintitoimisto Isto Group Oy / Petteri Lötjönen 2.5.2024 asti
Isännöintitoimisto Isto Group Oy/ Juha Laurila, 2.5.2024 alkaen.
1.12.2024 Isto Group Oy > Kontu Isännöinti Oy

Tilintarkastajat: Tomi Rimpinen KHT ja tilintarkastusyhteisö BDO

Kiinteistön huolto ja siivous: Järvenpään Kotikatu Oy

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

	1.7.2024 asti	1.7.2024 alkaen
Hoitovastike asunnot:	6,00 €/kk/m ²	6,50 €/kk/m ²
Hoitovastike varastot (x 0,2):	1,20 €/kk/m ²	1,30 €/kk/m ²
Hoitovastike autopaikat (x 0,15):	0,90 €/kk/m ²	0,98 €/kk/m ²
Vesimaksu:	20,00 €/kk/hlö	22,00 €/kk/hlö
Saunamaksu:	10,00 €/kk (1 h vuoro/vko)	10,00 €/kk (1 h vuoro/vko)
Rahoitusvastike	7,00 €/velallinen/kk/m ²	7,00 €/velallinen/kk/m ²

Tilikauden taloudellisen tuloksen käsittely

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 42,20 euroa. Hallitus esittää, että tulos jätetään voitto/tappiotilille ja ettei osinkoa jaeta.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on heikko.

Lainat EUR

Yhtiöllä on lainaa Nordea Pankki Oyj:ltä.

Tilanne 31.12.2024

Pääomavastikelaina 1 954.433,9,00 € Kokonaiskorko 3,5770 %, marginaali 1,00 ja 12 kk EURIBOR. Lainasta vastaa 1404 velallista m² ja lainaosuus on noin 582 €/m². Laina erääntyy 31.10.2036

Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään on vuonna 2024 kirjaantunut:

B28 osakkeet	13096 – 13635
B31 osakkeet	14491 – 15030
B32 osakkeet	15031 – 15345
B38 osakkeet	17821 – 18135
B41 osakkeet	19216 -19530
AP 46 osakkeet	20521 – 20530
AP 69 osakkeet	20751 – 20760
AP 70 osakkeet	20761 – 20770
AP 80 osakkeet	20861 – 20870
AP 81 osakkeet	20871 - 20880

Vakuutus

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on If Vahinkovakuutusyhtiö Oy ja meklarina on toiminut Howden Finland Oy.

Asukkaita: 31.12.2024

54

Kulutustiedot	2024	2023	2022	2021
Vesi/m ³	2621	2294	2302,9	2411,4
l/hlö/vrk	132,98	128,3	143,39	150,15
Sähkö kWh	31 888	19663,3	20620,6	22737,4
Kulutus kWh/Rm ³ , k-a	3,88	2,40	2,52	2,77
Lämpö MWh	323,24	320,7	312,8	330,7
kulutus kWh/Rm ³ , a	39,41	39,11	38,15	40,33

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Ylimääräinen yhtiökokous päätti ottaa yhtiön hallintaan huoneiston A7 osakkeet 3331 – 3870 sekä AP 57 osakkeet 20631 - 20640.

Yhtiön hallinnassa on kolme huoneistoa: A7, A16 sekä B42.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön huomattavat korjaukset on esitetty hallituksen kunnossapitotarveselvityksessä. Tulevina vuosina yhtiön rahoitusasemaa on parannettava ja hoitovastikkeella on pystyttävä kattamaan normaalit hoitokustannukset.

Yhtiöllä on korjausvelkaa ja tulevina vuosina on varauduttava korjausten rahoittamiseen ja tekemiseen.

Talousarviovertailu

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2024 31.12.2024 BUDJETOITU	EROTUS
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	185154.75	154311.00	178983	-24672
Kulutusperusteiset vastikkeet	10721.20	11460.00	12936	-1476
Vastikkeet	195875.95	165771.00	191919	-26148
Vuokrat	240.00	120.00	180	-60
Käyttökorvaukset	160.00	210.00	480	-270
Kiinteistön tuotot yhteensä	196275.95	166101.00	192579	-26478
Luottotappiot ja oikaisuerät	-140.00	0.00	0	0
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-3000.00	-3000.00	-3000	0
Hallinto	-12334.26	-15712.32	-14000	-1712
Käyttö ja huolto	-19913.44	-35740.43	-20500	-15240
Ulkoalueiden hoito	-2842.60	-3086.89	-1500	-1587
Siivous	-7769.17	-8589.72	-10500	1910
Lämmitys	-35840.66	-45261.64	-38000	-7262
Vesi ja jätevesi	-11231.53	-12626.85	-11000	-1627
Sähkö ja kaasut	-5128.28	-7166.19	-6000	-1166
Jätehuolto	-5309.33	-5589.05	-5500	-89
Vahinkovakuutukset	-4384.04	-4939.82	-5500	560
Vuokrat	-16653.60	-17249.38	-17200	-49
Kiinteistövero	-10198.64	-10210.70	-10200	-11
Korjaukset				
Korjaukset	-65265.59	-10173.83	-9000	-1174
./. Saadut korvaukset	36125.36	0.00	0	0
Korjaukset	-29140.23	-10173.83	-9000	-1174
Muut hoitokulut	-7548.85	-6599.09	-7000	401
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-171294.63	-185945.91	-158900	-27046
Hoitokate	24841.32	-19844.91	33679	-53524

Erutus vastikkeissa johtuu siitä, että talousarviossa oli budjetoitu ylimääräisiä hoitovastikkeita 24687.00 euroa, mutta niitä ei kerätty ollenkaan. Lisäksi autohallivastikkeiden 15.00 euron ero johtuu excelin pyöristyksistä.

Vastikerahoituslaskelma

Asunto Oy Wärtsilänkatu		
	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	154 311,00	185 154,75
Kulutusperusteiset vastikkeet	11 460,00	10 721,20
Vuokrat	120,00	240,00
Käyttökorvaukset	210,00	160,00
Korkotuotot	695,74	523,20
Luottotappiot ja oikausuerät	0,00	-140,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	166 796,74	196 659,15
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-185 945,91	-171 294,63
Hoitolainan lyhennykset	0,00	-14 000,00
Hoitolainan korot ja kulut	0,00	-381,92
Korkokulut	0,00	-0,47
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-185 945,91	-185 677,02
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-19 149,17	10 982,13
EDELLISTEN TILIKAUSIEN YLI/ALIJÄÄMÄ	-66 464,22	-77 446,35
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-85 613,39	-66 464,22
PÄÄOMATUOTOT, POV1		
Pääomavastikkeet	117 936,00	101 930,40
	117 936,00	101 930,40
PÄÄOMAKULUT, POV1		
Korkokulut	-48 776,35	-41 079,21
Muut rahoituskulut	-404,60	-4,60
Lainojen lyhennykset	-39 768,10	-76 477,08
	-88 949,05	-117 560,89
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ POV1	28 986,95	-15 630,49
EDELLISTEN TILIKAUSIEN YLI/ALIJÄÄMÄ POV1	108 306,02	123 936,51
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ POV1	137 292,97	108 306,02
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/jäämä	-85 613,39	-66 464,22
Pääomavastikeyli/alijäämä POV1	137 292,97	108 306,02
Kokonaisjäämä	51 679,58	41 841,80
Rahoitusomaisuus	72 586,70	60 012,24
Lyhytaikainen vieras pääoma	-20 907,12	-18 170,44
TASEEN RAHOITUSASEMA	51 679,58	41 841,80
Erotus	0,00	0,00

Tase vastaavaa (EUR)		
	31.12.2024	31.12.2023
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat, om.	1 374 270.88	1 423 834.56
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 374 270.88	1 423 834.56
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 374 270.88	1 423 834.56
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	44 211.18	36 273.41
Siirtosaamiset	---	16 771.29
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	44 211.18	53 044.70
Rahat ja pankkisaamiset	28 375.52	6 967.54
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	72 586.70	60 012.24
Tase vastaavaa	1 446 857.58	1 483 846.80
Tase vastattavaa (EUR)		
	31.12.2024	31.12.2023
Oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500.00	2 500.00
Osakepääoma yhteensä	2 500.00	2 500.00
Rakennusrahasto	355 800.00	355 800.00
Edellisten tilikausien voitto	17.40	15.12
Tilikauden voitto	42.20	2.28
Oma pääoma yhteensä	358 359.60	358 317.40
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Verotusperusteiset varaukset	113 156.96	113 156.96
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	113 156.96	113 156.96
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	874 897.70	917 724.92
Pitkäaikaiset velat yhteensä	874 897.70	917 724.92
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	79 536.20	76 477.08
Saadut ennakot	496.56	224.45
Ostovelat	10 612.71	7 283.69
Muut velat	2 045.00	---
Siirtovelat	7 752.85	10 662.30
Lyhytaikaiset velat yhteensä	100 443.32	94 647.52
Vieras pääoma yhteensä	975 341.02	1 012 372.44
Tase vastattavaa	1 446 857.58	1 483 846.80

Tuloslaskelma (EUR)

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	154 311.00	185 154.75
Kulutusperusteiset vastikkeet	11 460.00	10 721.20
Vastikkeet	165 771.00	195 875.95
Vuokrat	120.00	240.00
Käyttökorvaukset	210.00	160.00
Kiinteistön tuotot yhteensä	166 101.00	196 275.95
Luottotappiot ja oikaisuerät	---	-140.00
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-3 000.00	-3 000.00
Hallinto	-15 712.32	-12 334.26
Käyttö ja huolto	-35 740.43	-19 913.44
Ulkoalueiden hoito	-3 086.89	-2 842.60
Siivous	-8 589.72	-7 769.17
Lämmitys	-45 261.64	-35 840.66
Vesi ja jätevesi	-12 626.85	-11 231.53
Sähkö ja kaasu	-7 166.19	-5 128.28
Jätehuolto	-5 589.05	-5 309.33
Vahinkovakuutukset	-4 939.82	-4 384.04
Vuokrat	-17 249.38	-16 653.60
Kiinteistövero	-10 210.70	-10 198.64
Korjaukset		
Korjaukset	-10 173.83	-65 265.59
./ Saadut korvaukset	---	36 125.36
Korjaukset	-10 173.83	-29 140.23
Muut hoitokulut	-6 599.09	-7 548.85
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-185 945.91	-171 294.63
Hoitokate	-19 844.91	24 841.32
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-49 563.68	-59 326.44
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-49 563.68	-59 326.44
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	117 936.00	101 930.40
Muut rahoitustuotot	695.74	523.20
Muut rahoitustuotot	118 631.74	102 453.60
Korkokulut	-48 776.35	-41 457.00
Muut rahoituskulut	-404.60	-9.20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	69 450.79	60 987.40
Voitto ennen tilinpäätössiirt. ja veroja	42.20	26 502.28

Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76
Y-tunnus: 2790701-6

Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	---	-26 500.00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	---	-26 500.00
Tilikauden voitto	42.20	2.28

Liitetiedot (EUR)

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
Oman pääoman erien muutokset		
Osakepääoma		
Tilikauden alkusaldo	2 500.00	2 500.00
Osakepääoma	2 500.00	2 500.00
Rakennusrahasto		
Tilikauden alkusaldo	355 800.00	355 800.00
Rakennusrahasto	355 800.00	355 800.00
Edellisten tilikausien voitto / tappio		
Tilikauden alkusaldo	17.40	15.12
Edellisten tilikausien voitto / tappio	17.40	15.12
Tilikauden voitto / tappio	42.20	2.28
Oma pääoma	358 359.60	358 317.40

Asuintalovaraukset

Asuintalovaraus 2018	62 171.93
Asuintalovaraus 2019	18 585.03
Asuintalovaraus 2022	5 900.00
Asuintalovaraus 2023	26 500.00

Pitkäaikaiset lainat

Asunto Oy:llä on lainaa 954 433.90 euroa, josta arviolta 556 752.90 euroa erääntyy yli viiden vuoden kuluttua. (LT1)

Annetut vastuut ja vakuudet

Panttikirjat lainojen vakuutena Nordea Bank Oyj:ssä
2 x 500 000 € / 8.11.2016
1 x 680 000 e / 8.11.2016 (LT 1)

Henkilöstö

Taloyhtiö ei ole maksanut palkkaa tilikaudella.

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä

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

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Rakennusten ja rakennelmien sekä koneiden poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Tilikaudella rakennuksista ja rakennelmista on tehty 3.481 % menojäännöspoisto.

Allekirjoitukset

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Harri Kalevi Kanerva

Järvenpäässä _____.____.2025

Allekirjoitettu 03.06.2025

Suomen verkkopankki ja mobiilivarmenne

Vahva sähköinen allekirjoitus

Harri Kanerva

Rikumatti Levomäki
hallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitettu 30.05.2025

Suomen verkkopankki ja mobiilivarmenne

Vahva sähköinen allekirjoitus

Rikumatti Levomäki

hallituksen jäsen

SAMI PETTERI SAARINEN

Allekirjoitettu 02.06.2025

Suomen verkkopankki ja mobiilivarmenne

Vahva sähköinen allekirjoitus

Sami Saarinen

hallituksen jäsen

Juha Markus Laurila

Juha Laurila

Allekirjoitettu 05.06.2025

Suomen verkkopankki ja mobiilivarmenne

Vahva sähköinen allekirjoitus

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24 päivänä kesäkuuta 2025

Tilintarkastusyhteisö BDO

Tomi Rimpinen, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

- Päiväkirjat sähköisinä tallenteina
- Pääkirjat sähköisinä tallenteina
- Tuloslaskelmat ja taseet sähköisinä tallenteina
- Tilinpäätös

Tositelajit ja säilytystavat

- 2 = Pankkitositteet 1 - 275 sähköisinä tositteina
- 3 = Ostolaskut 1 - 232 sähköisinä tositteina
- 5 = Palkkalaskenta 1 - 5 sähköisinä tositteina
- 6 = Myyntilaskut 1 - 13 sähköisinä tositteina
- 7 = Vastikkeet 1 - 1086 sähköisinä tositteina
- 9 = Muistiotositteet 1 - 16 sähköisinä tositteina

Ostolaskut säilytetään Maestro NG – ostolaskuohjelmassa ja muut tositteet Maestro – ohjelmassa, lisäksi muistiotositteet on tallennettu Isännöintitoimiston sisäiseen tietokantaan.

Liitetietositteet säilytetään Isännöintitoimiston sisäisessä tietokannassa.

Tilinpäätös 2024 ilman AK.pdf

Lähetetty: 30.05.2025 | Lähettäjä: Juha Laurila

Lähettäjä on määritellyt etukäteen paikat, joihin allekirjoitukset ilmestyvät. Allekirjoitukset voi löytää dokumentista.

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:

[09f6438f-93b2-4af2-b787-ec3a8109ed23](#)

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende