

Asunto Oy Mikkelin Karsikkoniementie 4-8

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
Maaherrankatu 17
50100 Mikkelä
Kotipaikka Mikkelä
Y-tunnus 2799643-4

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 31.12.2024

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	4
TALOUSARVIOVERTAILU	5
KORJAUKSET	5
TULOSLASKELMA	6
TASE	7
LIITETIEDOT	8
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	10
KÄYTETYT TOSITELAJIT	10
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	11

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään
31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Kontu Isännöinti Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-537-20-7
Tontti:	vuokratontti 10 236 m ²
Rakennukset:	Kerrostalo 3 kpl, pihavarasto, jätekatos/varasto
Valmistumisvuosi:	1973
Hissit:	Ei hissejä
Tilavuus:	Talo 4 - 4620 m ³ Talo 6 - 4620 m ³ Talo 8 - 6523 m ³
Huoneistot:	84 asuinhuoneistoa, 1 liikehuoneisto (häkkivarastona)
Pysäköinti:	74 autopaikkaa
Lämmitysjärjestelmä:	Öljy
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Koneellinen poistoilmanvaihto
Osoite:	Karsikkoniementie 4-8, 52420 Pellosniemi

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.6.2024. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen ja lakisäätelien asioiden lisäksi, myöntää hallitukselle valtuudet 1-2kk ylimääräisten hoitovastikkeiden keräämiseksi. Ylimääräinen hoitovastike kerättiin toukokuussa ja lokakuussa 2024.

Päätettiin, että parvekkeiden lattiavaneista korjataan 10 kaikista huonoimpikuntoista parvekkeen lattiavaneita vuonna 2024. Annettiin hallitukselle valtuudet viedä eteenpäin parvekkeiden lattiavaneiden uusimistyö. Päätettiin että ei edetä maalämpöhankkeen suhteen ainakaan tässä vaiheessa. Päätettiin vielä selvittää ilmasta-veteen järjestelmää, olisiko kannattavaa uusia ilmasta-veteen pumppuja, joilla lämmitettäisiin pääosin lämmin käyttövesi.

Päätettiin kysyä tarjoukset piharakennusten puuosien huoltomaalauksesta/kunnostuksesta sekä asuinrakennusten julkisivujen puuosien kunnostus ja huoltomaalauksesta. Annettiin hallitukselle valtuudet päättää remonttien eteenpäin viemisestä saatujen tarjousten perusteella.

Hallitus:

	1.1.–11.6.	11.6.–31.12.
Puheenjohtaja	Juha Haapsaari	Torsten Sandell
Jäsen	Risto Oinonen	Risto Oinonen
Jäsen	Lauri Laitila	Pekka Kolkkanen
	Pekka Kolkkanen	Markus Määttä

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Isännöitsijä:	Kontu Isännöinti Oy / Heidi Holm
Tilintarkastajat:	Mikkelin Tilintarkastus Oy, josta päävastuullisena tilintarkastajana Mika Mikkonen (HT, JHT).
Kiinteistön huolto:	Huollosta ja siivouksesta on vastannut MR-Huoltopalvelut Oy.

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	4,80 / m ²
	01.07.2024 - 31.12.2024	5,50 / m ²
Vesimaksu	01.01.2024 - 31.12.2024	26,00 / kpl

Käyttökorvaukset

Sähkömaksu 01.01.2024 - 31.12.2024 33,00 / h

Vuokrat

Talo 6 as 5 vuokra 01.01.2024 - 30.04.2024 310,00 / kk
01.05.2024 - 31.12.2024 320,00 / kk
Talo 6 as 9 vuokra 01.01.2024 - 31.12.2024 310,00 / kk
Vuokra haltuunotettu 6 as 11 01.01.2024 - 31.12.2024 390,00 / kk
vuokra haltuunotettu 6 as 17 01.01.2024 - 31.12.2024 310,00 / kk

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 5.715,27 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 5.715,27 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 13.899,31 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 19.614,58 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvion toteutuminen

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on tyydyttävä. Yhtiön taloutta rasittaa yhtiön neljän hallintaanotetun huoneiston saatavat.

Luottolimiitti

Luottolimitin kokonaismäärä on 15.000,00 euroa.
Luottolimiittiä per 31.12.2024 oli käytössä 0,00 euroa.

Lainojen vakuudet yhteensä

Oma Säästöpankki yhteensä 218.476,00 euroa.
Erittely yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasiitteet, kiinnitykset sekä tiedot panttikirjoista ilmenevät tilinpäätöksen liitetiedoista.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi m ³	Lämmitysöljy Ltr	Talo 4 Sähkö kWh	Talo 6 Sähkö kWh	Talo 8 Sähkö kWh
2024	2740	63 000	20 749	21 829	31 550
2023	2575	58 772	19 104	37 284	36 416
2022	2430	44 948	19 320	60 634	34 095
2021	2347	44 793	18 140	54 443	36 666
2020	2165	50 138	17 978	46 170	36 216
2019	1470	61 143	18 321	50 840	45 229
2018	1428	49 553	18 169	100 120	49 546
2017	1470	33 215	18 733	77 437	24 246

Ilmasta-veteen lämpöpumput eivät olleet käytössä vuonna 2024. Vuonna 2023 niistä osa oli vielä käytössä.

Osakesiirrot

Yhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistojärjestelmään.

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat kolmen piharakennuksen seinäpaneelien korjaus ja maalaus sekä kolmen talon seinäpaneelien korjaus ja maalaus (talon 8 parvekepuoleisen seinän paneelit maalataan v.2025, jäivät sääolosuhteista johtuen kesken). Parvekkeiden lattiavanereista vaihdettu kymmenen. Parvekkeiden lattiavanereiden vaihdot ja maalaukset käsiteltiin erillisinä urakoina. Erillinen urakka 1 maalaus 14 217,69 € ja erillinen urakka 2 parvekevanerit 8 000,00 €.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 13.100,34 €.

Arvio tulevasta kehityksestä

Hallituksen korjaustarveselvitys esitetään varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 5.715,27 € kirjaamista voitto-/tappiotilille.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	243.069,60	
Kulutusperusteiset vastikkeet	18.707,00	
Vuokrat	2.035,00	
Käyttökorvaukset	10.605,00	
Muut kiinteistön tuotot	399,48	
Muut rahoitustuotot	378,22	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,40	
Hoitotuotot yhteensä		<u>275.194,70</u>
Hoitokulut		
Hoitokulut	-269.071,38	
Korkokulut	-398,05	
Muut rahoituskulut	-10,00	
Hoitokulut yhteensä		<u>-269.479,43</u>
Hoitovastike yli/alijäämä		5.715,27
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		<u>13.899,31</u>
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		19.614,58
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeyli/alijäämä		<u>19.614,58</u>
Kokonaisjäämä		19.614,58
Rahoitusomaisuus		32.306,02
Lyhytaikainen vieras pääoma		<u>-12.691,44</u>
Taseen rahoitusasema		19.614,58
Erotus		<u><u>0,00</u></u>

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut	Budjetti	Ero	Tot.%
	1.1. - 31.12.2024			
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	243.069,60	215.064,00	28.005,60	113,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	18.707,00	30.180,00	-11.473,00	62,0
Vastikkeet yhteensä	261.776,60	245.244,00	16.532,60	106,7
Vuokrat	2.035,00			
Käyttökorvaukset	10.605,00	0,00	10.605,00	
Muut kiinteistön tuotot	399,48			
Kiinteistön tuotot yhteensä	274.816,08	245.244,00	29.572,08	112,1
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	0,40			
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-17.598,52	-19.600,00	2.001,48	89,8
Käyttö ja huolto yhteensä	-25.350,09	-28.000,00	2.649,91	90,5
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-4.169,43	-1.700,00	-2.469,43	245,3
Siivous yhteensä	-1.537,94	-2.000,00	462,06	76,9
Lämmitys	-114.528,00	-106.000,00	-8.528,00	108,0
Vesi ja jätevesi	-20.768,48	-17.800,00	-2.968,48	116,7
Sähkö ja kaasu	-18.549,14	-20.000,00	1.450,86	92,7
Jätehuolto	-6.977,68	-7.100,00	122,32	98,3
Vahinkovakuutukset	-12.196,70	-12.100,00	-96,70	100,8
Vuokrat	-511,05	-5.800,00	5.288,95	8,8
Kiinteistövero	-11.066,32	-11.500,00	433,68	96,2
Korjaukset yhteensä	-13.100,34	-25.000,00	11.899,66	52,4
Erillinen urakka 1	-14.217,69	0,00	-14.217,69	
Erillinen urakka 2	-8.000,00	0,00	-8.000,00	
Muut hoitokulut	-500,00	-2.000,00	1.500,00	25,0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-269.071,38	-258.600,00	-10.471,38	104,0
Hoitokate	5.745,10	-13.356,00	19.101,10	-43,0

KORJAUKSET**1.1. - 31.12.2024**

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6462 Ikkunoiden, ovien, lukkojen korjaukset	1.183,07
6470 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	2.184,10
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	7.487,03
6550 Sähkö-, tieto- ja antennijärjest. korjaukset	1.124,27
6570 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut veloitukset	1.121,87
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	13.100,34

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	261.776,60	220.904,00
Vuokrat	2.035,00	1.860,00
Käyttökorvaukset	10.605,00	10.950,00
Muut kiinteistön tuotot	399,48	258,94
Kiinteistön tuotot yhteensä	274.816,08	233.972,94
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,40	-61,90
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-17.598,52	-19.238,06
Käyttö ja huolto	-25.350,09	-26.358,32
Ulkoalueiden hoito	-4.169,43	-1.594,11
Siivous	-1.537,94	-3.409,36
Lämmitys	-114.528,00	-95.449,00
Vesi ja jätevesi	-20.768,48	-16.430,30
Sähkö ja kaasut	-18.549,14	-23.955,72
Jätehuolto	-6.977,68	-7.169,98
Vahinkovakuutukset	-12.196,70	-11.931,27
Vuokrat	-511,05	-5.795,05
Kiinteistövero	-11.066,32	-11.031,37
Korjaukset	-13.100,34	-17.043,94
Erillinen urakka 1/ Maalaus	-14.217,69	
Erillinen urakka 2/	-8.000,00	
Muut hoitokulut	-500,00	-2.431,26
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-269.071,38	-241.837,74
Hoitokate	5.745,10	-7.926,70
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut rahoitustuotot	378,22	487,55
Korkokulut	-398,05	-515,95
Muut rahoituskulut	-10,00	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-29,83	-28,40
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	5.715,27	-7.955,10
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovaruksen muutos		1.078,18
Tilinpäätössiirrot yhteensä		1.078,18
Tilikauden voitto (tappio)	5.715,27	-6.876,92

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	2.000,00	2.000,00
Rakennukset ja rakennelmat	120.878,39	120.878,39
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>122.878,39</u>	<u>122.878,39</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	122.878,39	122.878,39
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	27.542,60	18.472,10
Siirtosaamiset	128,23	126,35
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	27.670,83	18.598,45
Saamiset yhteensä	27.670,83	18.598,45
Rahat ja pankkisaamiset	4.635,19	7.434,32
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>32.306,02</u>	<u>26.032,77</u>
Vastaavaa yhteensä	<u><u>155.184,41</u></u>	<u><u>148.911,16</u></u>
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.500,00	2.500,00
Rakennusrahasto	107.500,00	107.500,00
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-41.638,11	-34.761,19
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	5.715,27	-6.876,92
Oma pääoma yhteensä	<u>74.077,16</u>	<u>68.361,89</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset	68.415,81	68.415,81
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	<u>68.415,81</u>	<u>68.415,81</u>
Vieras pääoma		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	8.467,05	7.829,10
Ostovelat	3.792,57	2.608,93
Muut velat		700,00
Siirtovelat	431,82	995,43
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>12.691,44</u>	<u>12.133,46</u>
Vieras pääoma yhteensä	12.691,44	12.133,46
Vastattavaa yhteensä	<u><u>155.184,41</u></u>	<u><u>148.911,16</u></u>

LIITETIEDOT

Asunto Oy Mikkelin Karsikkoniementie 4-8

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

- Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstöä.
- Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella asuinrakennuksista ei ole tehty poistoja. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa
- Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen
- Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

- Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Vastuut	Vastuuna määrä yhteensä euroa	Nostamaton	
Oma Säästöpankki	0,00	15.000,00	
Annetut vakuudet			
Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
Oma SP	736/26.2.1998/756	26.2.1998	218.476,00
Panttikirjat yhteensä			218.476,00

Saadut takuut ja vakuudet

Vuokravakuus 6 As 17 320,00

Seuraavat huoneistot on otettu hallintaan:
talo 6 as 5
talo 6 as 9
talo 6 as 9
talo 6 as 17

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset	2024	2023
Muut rakennukset 1.1	120.878,39	120.878,39
Asuinrakennukset 31.12	120.878,39	120.878,39

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1	2.500,00	2.500,00
Osakepääoma 31.12	2.500,00	2.500,00
Rakennusrahasto 1.1	107.500,00	107.500,00
Rakennusrahasto 31.12	107.500,00	107.500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	110.000,00	110.000,00
Muut rahastot		
Voitto/tappio edel.kausilta	-41.638,11	-34.761,19
Tilikauden voitto/tappio	5.715,27	-6.876,92
Vapaa oma pääoma yhteensä	-35.922,84	-41.638,11
Oma pääoma yhteensä	74.077,16	68.361,89
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuinalovaraus vuosi 2021		-39.644,04
Asuinalovaraus vuosi 2022		-28.771,77

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Myyntireskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus	Säilytetään sähköisesti
Tilinpäätös-erittelyt	Säilytetään sähköisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
20	Tiliote
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Mikkelissä ____. päivänä _____kuuta. 2025

Torsten Sandell
hallituksen puheenjohtaja

Pekka Kolkanen
hallituksen jäsen

Markus Määttä
hallituksen jäsen

Risto Oinonen
hallituksen jäsen

Kontu Isännöinti Oy / Heidi Holm
isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Mikkelissä sähköisen allekirjoituksen päivänä

Mikkelin Tilintarkastus Oy

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 22. huhtikuuta 2025, 11:34:19

M3 Isännöinti Oy

Heidi Holm

Heidi Holm

Isännöitsijä

Oikeutettu edustamaan yhtiötä asemavaltuutusta koskevien säännösten nojalla.

Vahva tunnistus:

22. huhtikuuta 2025, 11:34:19

Pankkitunnistus

Aseman vahvistanut:

28. joulukuuta 2021, 10:23:36

M3 Isännöinti Oy

Päiväys: 25. huhtikuuta 2025, 13:18:53

Torsten Sandell

Torsten Sandell

Vahva tunnistus:

25. huhtikuuta 2025, 13:18:41

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. huhtikuuta 2025, 18:37:57

Pekka Kolkkänen

Pekka Kolkkänen

Vahva tunnistus:

22. huhtikuuta 2025, 18:37:12

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. huhtikuuta 2025, 11:43:15

Risto Oinonen

Risto Oinonen

Vahva tunnistus:

22. huhtikuuta 2025, 11:41:08

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. huhtikuuta 2025, 13:24:01

Markus Määttä

Markus Määttä

Vahva tunnistus:

22. huhtikuuta 2025, 13:23:47

Pankkitunnistus