

# Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Pirja

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 2627735-8

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).  
<https://sign.visma.net/fi/document-check/88091624-7290-4634-8514-244878671275a>

# Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Pirja - 2627735-8

## Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

### Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	3
Vastikerahoituslaskelma .....	6
Talousarviovertailu .....	7
Tuloslaskelma .....	8
Tase .....	9
Liitetiedot .....	11
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	12
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	13

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 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Pirkanmaan Laatusännöinti Oy, 2484055-7.

## TOIMINTAKERTOMUS 2024

Tämä tilinpäätös on laadittu asunto-osakeyhtiölain edellyttämien tietojen ja sitä on täydennetty yhtiötä koskevilla yleisillä tiedoilla.

### Yhtiön perustiedot


Y-tunnus	2627735-8
Tontti	Oma, 1327 m <sup>2</sup>
Kiinteistötunnus	837-264-7912-2
Kaupparekisteri	20.6.2014
Voimassa oleva yhtiöjärjestys	18.6.2018
Rakennukset	1 kpl
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Porraskäytävien lukumäärä	1 kpl
Kerrosluku	4
Tilavuus	4140,00 m <sup>3</sup>
Kerrosala	1300 m <sup>2</sup>
Huoneistoala, asunnot	904,50 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi	2018
Huoneistot	26 asuntoa
Autopaikat	Autopaikat osakkeina 12 kpl. Taloyhtiöllä ei ole autopaikkoja.

Taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään vuonna 2023. Maanmittauslaitos vastaa osakeluettelon ylläpidosta.

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.6.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat. Hallitukselle päätettiin myöntää valtuudet periä 1-2:n kuukauden ylimääräiset hoito- ja/tai pääomavastikkeet toimikaudellaan, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne sitä edellyttää ja lisäksi muuttaa tarvittaessa pääomavastikkeen suuruutta kesken toimikauden, mikäli lainan korkotason muutos korontarkistuspäivän jälkeen sitä edellyttää. Osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset päätettiin rahastoida taseen lainanlyhennysrahastoon. Hallituksen puheenjohtajalle päätettiin maksaa kokouspalkkiona 200,00 €/kokous ja hallituksen jäsenille 100,00 €/kokous.

### Hallitus

	1.1. – 27.6.2024	27.6.- 31.12.2024
Puheenjohtaja		
Jäsen		
Jäsen		
Jäsen		

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi (5) kertaa.

### Isännöinti

In Isännöinti Oy / Tiina Kulmala 31.5.2024 saakka  
1.6.2024 alkaen Pirkanmaan Laatusisännöinti Oy (ISA) / Marko Korhonen

### Tilintarkastus

Varsinainen tilintarkastaja Jarmo Poskiparta, HT  
Varatilintarkastaja Satu Sullanmaa, HT

**Kiinteistöhuolto**

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy

**Siivous**

Four FM AB filial i Finland

**Energian ja veden kulutus**

	2024	2023	2022	2021	2020
Kaukolämpö (MWh)	107,17	102,94	104,57	108,11	88,66
Sähkö (kWh)	24959	25226	253267	24917	27392
Vesi (m <sup>3</sup> )	1233	1198	1216	1234	1160

**Talous**

Osakkailta on peritty vastikkeita ja maksuja seuraavasti:

	1.1. - 30.6.	1.7. - 31.12.
Hoitovastike, asunnot (€/m <sup>2</sup> /kk)	4,30	4,30
Hoitovastike, autopaikat (€/m <sup>2</sup> /kk)	1,11	1,075
Pääomavastike 1 (€/osake/kk)	0,24	0,29
Laajakaistamaksu (€/huoneisto/kk)	6,00	6,00
Vesimaksuennakko (€/hlö/kk)	20,00	20,00
- Veden tasauslaskutus kulutuksen mukaan		
Kylmä vesi (€/m <sup>3</sup> )	5,01	5,01
Lämmin vesi (€/m <sup>3</sup> )	10,58	10,58

Kohonneiden hoitokulujen ja yhtiön huonon taloustilanteen vuoksi taloyhtiön hallitus päätti perä yhtiökokouksen valtuuttamana yhden (1) kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen taloyhtiön talouden vakauttamiseksi. Pääomavastiketta päätettiin alentaa 0,29 €/osake/kk → 0,24 €/osake/kk. Ylimääräisen hoitovastikkeen eräpäiväksi päätettiin 15.12.2024. Pääomavastikkeen muutos asetettiin voimaan 1.1.2025 alkaen.

**Taloudellinen tulos**

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

**Talousarviovertailu**

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

**Lainat**

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä 31.12.2024 lainaa (Nordea Bank Oyj)

- rakennuslaina (POV 1), 1.631.883,72 euroa

**Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset**

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen yhteensä 3.407.040,00 € lainan vakuutena Nordea Bank Oyj:ssä. Erittely liitetiedoissa.

Yhtiöllä on yhteinen piha-alue Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Favoritin kanssa. Yhtiötä sitoo Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Favoritin kanssa solmittu yhteisjärjestelysopimus.

**Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen**

Tilikauden aikana suoritettiin lähinnä tavanomaisia kiinteistön huolto-, ylläpito- ja kunnostustoimia. Korjauksiin kului tilikauden aikana yhteensä 1.218,12 €. Korjausbudjetti oli 1.000,00 €. Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen. Huoneisto A 20 saatiin otettua taloyhtiön hallintaan ja asetettiin vuokralle taloyhtiön toimesta 1.10.2024 alkaen.

**Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

Yhtiössä toteutetaan ennakoivaan kunnossapitoon tähtääviä ja kiinteistön kuntoa ylläpitäviä tarkastus-, huolto- ja korjaustoimia hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti. Taloyhtiön taloudellisen kehityksen arvellaan noudattavan yleistä kustannustason nousua seuraavalla kaudella.

Tilikauden 2025 aikana taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot siirretään Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Siirrettäviä tietoja ovat mm. taloyhtiössä tehdyt remontit, tulevat suunnitellut remontit ja osakasmuutostyöt. Tilikauden 2025 lopussa tai 2026 puolella siirretään myös taloyhtiön vastike- ja lainaosuustiedot.

**Muut tiedot**

Yhtiöllä on ALL-RISK täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Fenniassa ja lisäturvana Howdenin AsumisPLUS-, VastuuPLUS- ja OikeusturvaPLUS -vakuutukset. Vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy. Lisätietoa AsumisPLUS ryhmätapaturmavakuutuksesta: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>

Yhtiö on Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n jäsen.

Asukkailla ja osakkailla on mahdollisuus asioida isännöintiin sekä tutustua taloyhtiön asiakirjoihin osoitteessa <https://asukas.hausvise.fi>

Taloyhtiö on laatinut seuraavat osakasmuutostöihin liittyvät vastuunjakosopimukset:

- Ei ole laadittuna.

**Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi**

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 33,12 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

**ASUNTO OY TAMPEREEN NIEMENRANNAN PIRJA**  
HALLITUS

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	52 664,59
Käyttökorvaukset	11 456,95
Muut rahoitustuotot	35,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-136,39

**Kiinteistön tuotot yhteensä 64 020,15**

#### Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-62 978,80
Muut rahoituskulut	-5,00

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -62 983,80**

**Tilikauden hoitojäämä 1 036,35**

**Edellisten tilikausien hoitojäämä 8 860,65**

**Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 9 897,00**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	178 711,14
Lainaosuussuoritukset	85 323,36
Korkokulut	-83 509,77
Lainanlyhennykset	-92 820,62
Lainaosuuslyhennykset	-85 297,36
Muut rahoituskulut	-4,60

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 2 402,15**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä 26 927,57**

**Siirtyvä yli-/alijäämä 29 329,72**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	9 897,00
Pääomavastikelaina 1	29 329,72

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 39 226,72**

#### Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	64 168,79
Lyhytaikainen vieras pääoma	-113 152,01
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	88 209,94

**Rahoitusvalmius 39 226,72**

**Erotus 0,00**

**TALOUSARVIOVERTAILU****01.01.2024 - 31.12.2024 Talousarvio 2024 Toteuma %****HOITOTULOT****Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	48 613,96	48 607,20	(100,01) %
Ylimääräiset hoitovastikkeet	4 050,63	0,00	(0,00) %
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>52 664,59</b>	<b>48 607,20</b>	<b>(108,35) %</b>
Käyttökorvaukset	11 456,95	10 072,00	(113,75) %
Rahoitustulot (hoito)	35,00	0,00	(0,00) %

**HOITOTULOT YHTEENSÄ****64 156,54 58 679,20 (109,33) %****Luottotappiot ja muut oikaisuerät**

Luottotappiot ja muut oikaisuerät -136,39 0,00 (0,00) %

**Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä****-136,39 0,00 (0,00) %****HOITOMENOT****Kiinteistön hoitomenot**

Henkilöstökulut	-3 000,00	-1 000,00	(300,00) %
Hallinto	-10 428,02	-7 300,00	(142,85) %
Käyttö ja huolto	-8 728,02	-9 000,00	(96,98) %
Ulkoalueiden hoito	-398,40	-500,00	(79,68) %
Siivous	-5 849,86	-4 750,00	(123,15) %
Lämmitys	-10 880,65	-11 700,00	(93,00) %
Vesi ja jätevesi	-6 567,64	-6 100,00	(107,67) %
Sähkö ja kaasu	-4 583,87	-5 050,00	(90,77) %
Jätehuolto	-3 064,71	-3 250,00	(94,30) %
Vahinkovakuutukset	-1 133,38	-1 135,00	(99,86) %
Vuokrat	-120,08	-115,00	(104,42) %
Kiinteistövero	-7 006,05	-7 100,00	(98,68) %
Korjaukset	-1 218,12	-1 000,00	(121,81) %
Hoitorahoituskulut	-5,00	0,00	(0,00) %

**HOITOMENOT YHTEENSÄ****-62 983,80 -58 000,00 (108,59) %****Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)****1 036,35 679,20 (152,58) %**

## Tuloslaskelma

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
<b>Vastikkeet</b>		
Hoitovastikkeet	52 664,59	47 255,49
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>52 664,59</b>	<b>47 255,49</b>
Käyttökorvaukset	11 456,95	10 036,51
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>64 121,54</b>	<b>57 292,00</b>
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät</b>		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-136,39	0,00
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-136,39</b>	<b>0,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-3 000,00	-1 500,00
Hallinto	-10 428,02	-7 661,56
Käyttö- ja huolto	-8 728,02	-8 585,63
Ulkoalueiden hoito	-398,40	-291,25
Siivous	-5 849,86	-4 393,58
Lämmitys	-10 880,65	-10 053,19
Vesi ja jätevesi	-6 567,64	-6 061,12
Sähkö ja kaasu	-4 583,87	-5 267,04
Jätehuolto	-3 064,71	-2 799,82
Vahinkovakuutukset	-1 133,38	-1 122,85
Vuokrat	-120,08	-113,02
Kiinteistövero	-7 006,05	-6 920,33
Korjaukset	-1 218,12	-398,92
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-62 978,80</b>	<b>-55 168,31</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>1 006,35</b>	<b>2 123,69</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-96 200,00	-103 744,80
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-96 200,00</b>	<b>-103 744,80</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Pääomavastikkeet	178 711,14	165 057,42
Lainaosuussuoritukset	85 323,36	286 400,82
./.. Rahastoidut osuudet	-85 323,36	-286 400,82
Muut rahoitustuotot	35,00	85,00
Korkokulut	-83 509,77	-63 467,71
Muut rahoituskulut	-9,60	-4,60
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>95 226,77</b>	<b>101 670,11</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>33,12</b>	<b>49,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>33,12</b>	<b>49,00</b>

## Tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	373 603,76	373 603,76
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	3 345 216,21	3 441 416,21
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 718 819,97</b>	<b>3 815 019,97</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 718 819,97</b>	<b>3 815 019,97</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	18 566,64	6 651,90
Siirtosaamiset	0,00	3 680,00
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>18 566,64</b>	<b>10 331,90</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	45 602,15	58 041,35
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>45 602,15</b>	<b>58 041,35</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>64 168,79</b>	<b>68 373,25</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 782 988,76</b>	<b>3 883 393,22</b>

## Tase

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	8 000,00	8 000,00
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>8 000,00</b>	<b>8 000,00</b>
<b>Rakennusrahasto</b>		
Rakennusrahasto	1 262 800,00	1 262 800,00
<b>Rakennusrahasto yhteensä</b>	<b>1 262 800,00</b>	<b>1 262 800,00</b>
<b>Muut rahastot</b>		
Lainanlyhennysrahasto	855 182,85	769 859,49
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>855 182,85</b>	<b>769 859,49</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>147,00</b>	<b>98,00</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>33,12</b>	<b>49,00</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 126 162,97</b>	<b>2 040 806,49</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 543 673,78	1 717 181,08
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 543 673,78</b>	<b>1 717 181,08</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	88 209,94	92 820,62
Saadut ennakot	1 852,48	1 834,60
Ostovelat	3 120,36	7 176,68
Muut velat	0,00	340,50
Siirtovelat	19 969,23	23 233,25
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>113 152,01</b>	<b>125 405,65</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 656 825,79</b>	<b>1 842 586,73</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 782 988,76</b>	<b>3 883 393,22</b>

## LIITETIEDOT

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu kirjanpitolain pien- ja mikroyrityksille säädetyn asetuksen 4 luvun mikroyrityssäännöksiä.

### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen. 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.
2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassa olevan lain ja asetuksen mukainen.
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.

### Vastuut ja rasitteet

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen yhteensä 3.407.040,00 € lainan vakuutena.

Panttikirja 08.01.2018/14612	1.500.000,00 €	Nordea Bank Oyj
Panttikirja 08.01.2018/14613	1.500.000,00 €	Nordea Bank Oyj
Panttikirja 08.01.2018/14614	407.040,00 €	Nordea Bank Oyj

Oman pääoman erien muutokset	2024	2023
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	769.859,49	483.458,67
Muutos	85.323,36	286.400,82
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	855.182,85	769.859,49
Voitto/tappio edell. kausilta	147,00	98,00
Tilikauden voitto/tappio	33,12	49,00

### Pitkäaikaiset lainat

Yhtiöllä on pitkäaikaista vierasta pääomaa tilikauden päättyessä 1.631.883,72 €. Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa lainoista on yhteensä 1.190.834,02 €.

### Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tampereella 22.05.2025

---

Korhonen Marko  
Isännöitsijä  
Pirkanmaan Laatusiännöinti Oy

---

Paikka ja aika

---

[Redacted]  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Paikka ja aika

---

[Redacted]  
Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

---

[Redacted]  
Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

---

[Redacted]  
Hallituksen jäsen

---

Paikka ja aika

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

Poskiparta Jarmo  
Päävastuullinen tilintarkastaja, HT

## 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 - 11
PJ	Ostolasku	1 - 116
GI	Tiliote	1 - 109
HJ	Vastikereskontra	1 - 7
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Saldotodistus_2627735-8
2	Vakuuserittely_2627735-8
3	Verotuspäätös_2023
4	Vastuuserittely_2627735-8
5	Kiinteistövero_2024