

# **Asunto-oy Reijolankallio**

**0761029-0**

## **Toimintakertomus ja tilinpäätös**

**Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024**

# Sisällysluettelo

## Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot .....	1
Vastikerahoituslaskelma .....	5
Talousarviovertailu .....	6
Tehdyt korjaukset eriteltynä .....	7

## Tilinpäätös

Tuloslaskelma .....	8
Tase .....	9
Liitetiedot .....	10
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä .....	12

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	13
---	----

# Toimintakertomus

## Asunto-oy Reijolankallio

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

### Kiinteistön perustiedot

Y-tunnus	0761029-0	Osakkeiden lukumäärä	12368 kpl
Kaupparekisteriin merkintäpäivä	26.9.1990/451.066	Liikehuoneisto- ja muut osakkeet	2632 kpl
Lähiosoite	Korppaanmäentie 36 00300 Helsinki	Asuinhuoneistoja	33 kpl
		Liike- ja muita huoneistoja	3 kpl
		Autopaikat, toteutettu	19 kpl
		Autotallit (4kpl pyörävarastoina)	8 kpl
		Muut paikat	11 kpl
		Yhtiön omistuksessa	19 kpl
Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen päivämäärä	21.9.1994		
Tontin hallintaperuste	Vuokra	Tontin pinta-ala	3542 m <sup>2</sup>
Vuokranantaja	Hgin kaupunki	Vuokrasopimus päättyy	31.12.2050
Vuokrantarkistusperuste	elinkustannusindeksi		
Rakennustyyppi	Kerrostalo	Rakennusmateriaali	Betonielementti
Valmistunut	1991	Kattotyyppi ja kate	Harjakatto/pelti
Kiinteistötunnus	091-29-256-1	Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Rakennusten lukumäärä	4 kpl	Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneell. poisto
Porraskäytävien lukumäärä	4 kpl	Antennijärjestelmä	DNA Welho
Kerrosluku	3 kpl	Taloyhtiölaajakaista	DNA 10 M
Tilavuus	9459 m <sup>3</sup>		
Kerrosala	2700 m <sup>2</sup>		
Huoneistoala, asunnot	1972 m <sup>2</sup>		
Huoneistoala, liiketilat	308 m <sup>2</sup>		

### Kokoukset ja organisaatio

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.04.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat sekä

- Päätettiin hyväksyä PTS-korjausohjelma vuoden 2024 korjausten pohjaksi.
- Päätettiin yksimielisesti antaa hallitukselle valtuudet tarvittaessa kerätä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tai jättää keräämättä enintään kaksi hoitovastiketta, mikäli yhtiön rahatilanne sen sallii. Em. valtuudet ovat voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.
- Päätettiin, että yhtiössä otetaan käyttöön 3 000 euron kannustinraha märkätilojen kunnostuksessa, mikäli osa-kas kunnostaa alkuperäiskunnossa olevan huoneiston märkätilansa.  
Kannustinrahan maksuperusteet ovat:
  - Osaksmuutostyöluva hakemus isännöitsijätoimistolle
  - Osaksmuutostyöluvan hyväksyminen
  - Valvonta, joka sisältää purkukatselmuksen, vedeneristyskatselmuksen sekä loppukatselmuksen

**Hallitus**

Hiltunen Sami	pj	01.01.2024-31.12.2024
Papinniemi Saija	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Lehto Jani	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Viitanen Joonas	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Rouvavuori Joel	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Forder Petri	vjäs.	01.01.2024-31.12.2024
Eklund Esa	vjäs.	01.01.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 6 kertaa.

**Tilin-/toiminnantarkastajat**

Varsinaiset tilintarkastajat	Mettomäki Perttu HT Klemetti Christian HT
Varatilintarkastaja	Mettomäki Tuomas HT

**Isännöinti**

Lehmonen Jukka	7.10.2024 asti
Granlund Isännöinti Oy	7.10.2024 alkaen
päävastuullisena	Lundgren Ossi, kaupparekistryeriin merkitty
hallinnollisena	Lehmonen Jukka
Granlund Isännöinti Oy, asiakaspalvelu: isannointi@granlund.fi, p. 09 2500 6250	

**Kiinteistöhuolto ja siivous**

Kotikatu Oy, Huopalahti

**Talous****Vastikkeet ja käyttökorvaukset**

	1.1.-31.12.2024
Hoitovastike as €/os/kk	1.10
Hoitovastike lt €/os/kk	1.65
Vesimaksut €/hlö/kk	3.60
Vesimaksu vuokralainen €/hlö/kk	20.00
Autopaikka €/kk	
avopaikka	14.20
katospaikka	23.90
kylmä talli	35.00
lämmin talli	56.00
Saunamaksu	11.00

**Maksuvalmius tilikauden päättyessä**

On ollut hyvä.

## Pääomavastikelainat

Yhtiöllä ei ole pääomalainaa.

## Hoitovastikelainat

Yhtiöllä ei ole hoitolainaa.

## Vakuutukset

Fennia (AR) / Vahinkovakuutus

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien mahdolliset ikävähennykset. Hallitus suosittelee asukkaille kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan irtaimistoa eikä sijaisasumiskustannuksia vahingon sattuessa.

Taloyhtiöllä on Howden Finlandin AsumisPLUS-asiakaseturyhmään kuuluva laaja ryhmätapaturmavakuutus. Vakuutuksesta korvataan asukkaille aiheutuneita tapaturman hoitokuluja, kadonneen avaimen aiheuttamia kustannuksia sekä äkillisen vahingon johdosta aiheutuvaa asumisen keskeytymistä. Vakuutus korvaa tietyin edellytyksin myös auton kaskovakuutuksen omavastuuta kun myrskytuuli kaataa auton päälle puun taloyhtiön pysäköintialueella ja asukkaan kotivakuutuksen vastuuvakuutuksen omavastuun, kun tämän ajoneuvolla on aiheutettu taloyhtiön rakennukselle vahinkoa. Lisätietoja ja korvaushakemus: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>.

## Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 1.042.400,00 €. Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana uusittiin autotallien ovet (Turner-Door Oy) ja vesikattojen läpiviennit tiivistettiin ( Housetek Oy). Asennettiin huoneistojen ja yleisten tilojen palovaroittimet ( Kestoturva Oy). Palovaroittimien kunnossapidosta vastaa jatkossa taloyhtiö. Pihalla tehtiin tarvittavat asfalttikorjaukset. Lisäksi kunnostettiin 2 märkätilan lattiaa ( Op Saneeraus Oy) ja uusittiin taloyhtiön pesukone.

Yhtiön yksi suurimmista tapahtumista tilikauden aikana oli C 20 huoneistopalo, jonka kuluista suurimman osan kattoi kiinteistövakuutus.

Muuten yhtiössä tehtiin pieniä tarvittavia kunnostus- ja huoltotöitä.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Talousarvio ja arvioidut tuotot erillisessä liitteessä. Hallituksen kunnossapitotarveselvityksessä korjauksia 2025-2029, erillisessä liitteessä. Yhtiössä tullaan toteuttamaan korjaussuunnitelman mukaiset korjaukset sekä muita korjauksia tarpeen mukaan.

## Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmönkulutus kWh/m <sup>3</sup> /v	32	33	35	43	41
Vedenkulutus l/hlö/vrk	134	136	143	164	153
Sähkönkulutus kWh/m <sup>3</sup> /v	2.95	2.96	2.96	3.04	2.96

Taloyhtiön asukasmäärä tilikauden päättyessä 65.

## Osakesiirrot

Seuraavien huoneistojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä.  
C 21 (16.8.2024),

Mikäli omistus on tilikauden aikana siirtynyt kaupalla tai muulla saannolla, mutta omistusmerkinnän käsittely on Maanmittauslaitoksella kesken, ei huoneistoa näy listalla.

Osakeluettelon ylläpito on siirretty 1.12.2023 Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään (laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018). Maanmittauslaitos vastaa osakeluettelon ja osakkaiden yhteystietojen ylläpidosta sekä uusien osakkaiden osakerekisteröinnistä. Osakeluettelon siirto ei tee osakkeenomistajalle sähköistä omistajamerkintää, vaan jokainen osakas huolehtii itse paperisen osakekirjan muuttamisesta sähköiseksi omistajamerkinnäksi. Aikaa sähköisen omistajamerkinnän hakemiseen on 10 vuotta osakeluettelon siirtopäivästä lähtien. Jos huoneisto siirtyy uudelle omistajalle kaupalla tai muulla saannolla, uuden omistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä 2 kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

## Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 4.837,39 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsinki 14.4.2025  
Hallitus

## Liitteet

Vastikerahoituslaskelma

Talousarviovertailu

Tehdyt korjaukset eriteltynä

**Vastikerahoituslaskelma****Hoitorahoitus**

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	215 371,20
Vuokrat	16 049,00
Käyttökorvaukset	4 289,80
Korkotuotot	0,07
Luottotappiot ja oikaisuerät	-164,14
Hoitotuotot yhteensä	235 545,93
Hoitokulut	
Hoitokulut	-230 708,54
Hoitokulut yhteensä	-230 708,54
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	4 837,39
Edellisten tilikausien jäämä	14 321,82
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	19 159,21

**Tarkistus kirjanpitoon**

Hoitorahoitus yhteensä	19 159,21
Kaikki yhteensä	19 159,21
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	31 963,19
Rahoitusomaisuus yhteensä	31 963,19
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-12 803,98
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-12 803,98
Taseen rahoitusasema	19 159,21

## Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Toteuma	Budjetti	Tot. %	Erotus
<b>Kiinteistön tuotot</b>				
Hoitovastikkeet	215 371,20	215 844,96	99,78	-473,76
Vuokrat	16 049,00	16 183,20	99,17	-134,20
Käyttökorvaukset	4 289,80	3 865,00	110,99	424,80
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	235 710,00	235 893,16	99,92	-183,16
Luottotappiot ja oikaisuerät				
Luottotappiot ja oikaisuerät	-164,14			-164,14
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	-164,14			-164,14
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>				
Henkilöstökulut	-6 081,32	-3 060,00	198,74	-3 021,32
Hallinto	-20 605,33	-22 255,00	92,59	1 649,67
Käyttö ja huolto	-10 629,39	-9 900,00	107,37	-729,39
Ulkoalueiden hoito	-9 050,59	-8 860,00	102,15	-190,59
Siivous	-7 246,05	-7 555,00	95,91	308,95
Lämmitys	-41 352,60	-44 500,00	92,93	3 147,40
Vesi ja jätevesi	-15 544,10	-13 600,00	114,29	-1 944,10
Sähkö	-3 872,52	-4 000,00	96,81	127,48
Jätehuolto	-7 307,26	-6 350,00	115,07	-957,26
Vahinkovakuutukset	-3 110,62	-3 480,00	89,39	369,38
Vuokrat	-50 661,29	-50 324,00	100,67	-337,29
Kiinteistövero	-6 494,63	-6 900,00	94,13	405,37
Korjaukset	-85 500,30	-27 000,00	316,67	-58 500,30
./ Saadut vakuutuskorvaukset	47 119,21			47 119,21
Erillisurakat	-12 236,32	-17 000,00	71,98	4 763,68
Muut hoitokulut	1 864,57			1 864,57
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-230 708,54	-224 784,00	102,64	-5 924,54
<b>HOITOKATE ***</b>	4 837,32	11 109,16	43,54	-6 271,84

## Talousarvion toteutuma:

Talousarvio on pääosin toteutunut budjetoidun mukaisesti.

Lämmityksen osalta saatiin hiukan säästöä arvioon nähden, vuosi 2024 oli lämmin.

Veden osalta budgejtti ylittyi ja tilikauden 2025 osalta veden hinta nousee. Jätekustannukset nousevat myös tilikaudelle 2025, kuten sähkön hintakin.

Korjaukskuluissa on C 20 palovahingon korjaukskuluja yhteensä 48 993, 89 euroa ja tästä saatu vakuutuskorvakset 47 119, 21 euroa.

Yhtiön pesukoneen vaihtoa ei oltu budjetoitu tilikaudelle 2024, mutta se jouduttiin uusimaan vanhan koneen rikkoutumisen vuoksi.

**Tehdyt korjaukset eriteltyinä**

<b>KORJAUKSET</b>	<b>1.1.-31.12.2024</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>
6440 Ulkoaluekorjaukset	-1 882,50	-1 369,58
6460 Ulkokorjaukset	-1 850,00	-559,50
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-13 212,59	-1 226,80
6480 Huoneistojen korjaukset	-43 848,93	
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-608,26	-3 283,95
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus	-1 952,63	
6532 Vesi- ja viemärijärj. korj.	-5 861,51	
6533 Ilmastointijärjest. korjaus		-1 359,84
6540 Erityislaitteiden korjaus	-5 213,90	
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-4 961,51	-1 428,36
6560 Tekniset asiantuntijatyöt		
6570 Kuntoarviot, -tarkastukset ja <b>Korjaukset</b>	<b>-5 144,96</b> <b>-85 500,30</b>	<b>-347,20</b> <b>-9 682,33</b>
6610 Vakuutuskorvaukset	47 119,21	
./. Saadut vakuutuskorvaukset	47 119,21	
<b>ERILLISURAKAT</b>		
6750 Erillinen urakka	-12 236,32	-38 301,59
6752 Saunatilojen kunnostus, urakka		-72,60
<b>Erillisurakat</b>	<b>-12 236,32</b>	<b>-38 374,19</b>

## Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.2024

	010124-311224	010123-311223
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Hoitovastikkeet	215 371,20	197 749,92
Vuokrat	16 049,00	15 783,20
Käyttökorvaukset	4 289,80	3 916,20
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	235 710,00	217 449,32
Luottotappiot ja oikaisuerät	-164,14	0,18
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä **	-164,14	0,18
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-6 081,32	-2 893,00
Hallinto	-20 605,33	-27 132,89
Käyttö ja huolto	-10 629,39	-10 285,67
Ulkoalueiden hoito	-9 050,59	-8 020,89
Siivous	-7 246,05	-9 341,04
Lämmitys	-41 352,60	-41 029,38
Vesi ja jätevesi	-15 544,10	-11 181,06
Sähkö	-3 872,52	-3 936,23
Jätehuolto	-7 307,26	-6 059,01
Vahinkovakuutukset	-3 110,62	-3 290,79
Vuokrat	-50 661,29	-48 867,63
Kiinteistövero	-6 494,63	-6 455,65
Korjaukset	-85 500,30	-9 682,33
./ Saadut vakuutuskorvaukset	47 119,21	
Erillisurakat	-12 236,32	-38 374,19
Muut hoitokulut	1 864,57	-1 344,58
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-230 708,54	-227 894,34
<b>HOITOKATE ***</b>	4 837,32	-10 444,84
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,07	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	0,07	
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	4 837,39	-10 444,84

## Tase 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	14 909,52	14 909,52
Rakennukset ja rakennelmat	3 157 964,99	3 157 964,99
Koneet ja kalusto	7 828,42	7 828,42
Muut aineelliset hyödykkeet	1 729,80	1 729,80
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	3 182 432,73	3 182 432,73
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***</b>	<b>3 182 432,73</b>	<b>3 182 432,73</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 626,42	2 622,23
Muut saamiset	-961,38	
Siirtosaamiset	637,20	677,51
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	5 302,24	3 299,74
Saamiset yhteensä ***	5 302,24	3 299,74
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	26 660,95	23 725,55
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***</b>	<b>31 963,19</b>	<b>27 025,29</b>
<b>VASTAAVA</b>	<b>3 214 395,92</b>	<b>3 209 458,02</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	-2 522,82	-2 522,82
Rakennusrahasto	-1 669 592,46	-1 669 592,46
Lainanlyhennysrahasto	-1 592 490,66	-1 592 490,66
Ed.tilikausien voitto/tappio	67 851,39	57 406,55
Tilikauden voitto/tappio	-4 837,39	10 444,84
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***</b>	<b>-3 201 591,94</b>	<b>-3 196 754,55</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	-1 774,44	-1 715,22
Ostovelat	-8 559,92	-6 961,66
Muut velat	-2 464,63	-2 677,63
Siirtovelat	-4,99	-1 348,96
Lyhytaikainen yhteensä ***	-12 803,98	-12 703,47
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***</b>	<b>-12 803,98</b>	<b>-12 703,47</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>-3 214 395,92</b>	<b>-3 209 458,02</b>

## Liitetiedot

### Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

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

### Tuloslaskelman liitetiedot

#### Tilikauden tulos:

Tilikauden voitto on 4.837,39 €.

Taloyhtiöllä on käytettävissä olevia tappioita 67.975,96 €.

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto siirretään oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

### Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

#### Pysyvien vastaavien arvostusperiaatteet:

Taseen aineellinen omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennakolta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

#### Pysyvien vastaavien muutokset

	2024	2023
Asuinrakennukset	3.157.860,40	3.157.860,40
Rakennelmat	104,59	104,59
Rakennuksen koneet	7.060,91	7.060,91
Koneet ja kalusto	767,51	767,51
Muut aineelliset hyödykkeet	1.729,80	1.729,80

### Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

#### Taseen esitystapa:

Kirjanpitojärjestelmästä johtuen, taseen vastattavien puoli on esitetty negatiivisina saldoina. Taseen vastattavien luvut on täten tulkittava vastakkaisiksi tasetta luettaessa.

#### Oman pääoman muutokset:

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
<b>Sidottu oma pääoma</b>			
Osakepääoma	-2 522,82	0,00	-2 522,82
Rakennusrahasto	-1 669 592,46	0,00	-1 669 592,46
Sidottu oma pääoma yhteensä	-1 672 115,28	0,00	-1 672 115,28
<b>Vapaa oma pääoma</b>			
Muut rahastot	-1 592 490,66	0,00	-1 592 490,66
Edellisten tilikausien voitto/tappio	67 851,39	10 444,84	57 406,55
Tilikauden voitto/tappio	-4 837,39	-15 282,23	10 444,84
Vapaa oma pääoma yhteensä	-1 529 476,66	-4 837,39	-1 524 639,27
Oma pääoma yhteensä	-3 201 591,94	-4 837,39	-3 196 754,55

## Vakuudet ja vastuusitoumukset

### Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittavat panttikirjat:

Nro	Pvm	á	kpl	Yhteensä	Haltija
70588	02.02.2022	102.000,00 €	1	102.000,00 €	Helsingin kaupunki
12885-12886	29.08.2006	470.200,00 €	2	940.400,00 €	yhtiön hallussa
		Yhteensä:		2.280.000,00 €	

Liitetietotosite LT1

### Yhtiön lainat:

Taloyhtiöllä ei ollut pitkäaikaisia lainoja 31.12.2024

### Vuokravakuudet:

B9 Kuronen/Qvarnström 1.790,00 €

Liitetietotosite LT2

## Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

### Henkilöstökustannukset:

Hallituksen kokouspalkkiot	2.625,00 €
Isännöitsijän kokouspalkkiot	1.742,30 €
Tilintarkastuspalkkiot	1.091,20 €
Kesätyöntekijän palkkiot	2 883,41 €

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

### Asunto-oy Reijolankallio

Hallitus ja isännöitsijä

Helsinki 14.4.2025

Hiltunen Sami	pj
Lehto Jani	jäs
Papinniemi Saija	jäs
Rouvavuori Joel	jäs
Viitanen Joonas	jäs
Lundgren Ossi	päävastuullinen isännöitsijä, Granlund Isännöinti Oy

*sähköisesti allekirjoitettu*

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen tekopäivänä

Mettomäki Perttu HT  
Klemetti Christian HT

*sähköisesti allekirjoitettu*

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilinpäätöksen erittelyt pdf-tiedostona

Päivä- ja pääkirja html-tiedostona

Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostona

Tiliotteet pdf-tiedostona

Kirjanpidon tositteet 1 - 284 sekä 1001 - 1066, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina

Liitetietotositteet LT1-LT2, tositekuvat pdf-tiedostoina

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Granlund Isännöinti Oy.

### Aineiston säilytys

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 9. toukokuuta 2025



2024 Tilinpäätös, Reijolankallio.pdf  
(319960 byte)  
SHA-512: ca81b488eccfa7644cd4cc1fd9c1c27a934fb  
2f052073164a1943ce377dc8c3c354de46c6f3630de5d1  
810cd88a3dfe487a7f17c014232bb1c2287f88336af96

## Allekirjoitukset

7.5.2025 12.03.12 (CET)



**Sami Ilkka Matias Hiltunen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

7.5.2025 16.36.12 (CET)



**Joel Jesper Rouvavuori,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

7.5.2025 12.37.48 (CET)



**Saija Katriina Papinniemi,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

8.5.2025 17.50.22 (CET)



**Joonas Roope Oskari Viitanen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

8.5.2025 10.45.52 (CET)



**Jani Marko Johannes Lehto,**

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

7.5.2025 9.43.30 (CET)



**Ossi Petteri Lundgren, Granlund Isännöinti Oy**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

8.5.2025 15.39.21 (CET)



**Perttu Johannes Mettomäki,**

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

9.5.2025 14.01.02 (CET)



**Pasi Christian Klemetti,**

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



#### 2024 Tilinpäätös, Reijolankallio.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä

<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6a2a3439c3fa8c417682b38a5f6f7f7531ca0b022b7f88d2f771d61972f8846db38c810236738bff2e996efd0bc0978bfc01fae724d306351179efd0c7f87cfe



#### Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Asunto-oy Reijolankallio -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

#### Tilinpäätöksen tilintarkastus

##### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto-oy Reijolankallio -nimisen yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024 – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 4.837,39 euroa, antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

##### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

##### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka he katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

##### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua virheestä tai väärinkäytöksestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä

yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme tarvittaessa hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 8. toukokuuta 2025

Perttu Mettomäki  
HT

Christian Klemetti  
HT

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

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**Perttu Johannes Mettomäki**

480ad1a8-7787-4c8d-b85d-ec292b24c439 - 2025-05-08 16:34:46 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 098e45eb-1ee1-4ea6-bb21-528217f16f7f - FI

**Pasi Christian Klemetti**

ad35817c-a2ef-43d9-9a86-ccc3bf99ccd5 - 2025-05-09 14:59:33 UTC +03:00  
BankID / MobileID - 86f883c3-d496-42ea-a0d1-b9c3c4363fbe - FI

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

**S I S Ä L L Y S L U E T T E L O**

**L I I T T E E T**

Arvioidut tuotot .....	2
Talousarvioehdotus .....	3
Suoritetut korjaukset.....	4
Hallituksen kunnossapitotarveselvitys.....	5

**A R V I O I D U T T U O T O T V U O D E L L E 2 0 2 5****Hoitovastikkeet**

Asuinhuoneistot	12368 os.	x	1,100 €	x	6 kk	=	81 628,80 €
Asuinhuoneistot	12368 os.	x	1,100 €	x	6 kk	=	81 628,80 €
			Tuotot yhteensä =				<b>163 257,60 €</b>
Liikehuoneistot	2632 os.	x	1,650 €	x	6 kk	=	26 056,80 €
Liikehuoneistot	2632 os.	x	1,650 €	x	6 kk	=	26 056,80 €
			Tuotot yhteensä =				<b>52 113,60 €</b>
Vesimaksu			3,60 €		6 kk	=	0,00 €
Vesimaksu			3,60 €		6 kk	=	0,00 €
			Tuotot yhteensä =				<b>3 000,00 €</b>
Taloyhtiön huoneisto B9			895,00 €	x	12 kk	=	10 740,00 €
			Tuotot yhteensä =				<b>10 740,00 €</b>
Autopaikkamaksut							
avopaikka	3 kpl	x	14,20 €		6 kk	=	170,40 €
avopaikka	3 kpl	x	14,20 €		6 kk	=	170,40 €
katospaikka	8 kpl	x	23,90 €		6 kk	=	1 147,20 €
katospaikka	8 kpl	x	23,90 €		6 kk	=	1 147,20 €
lämmin talli	4 kpl	x	56,00 €		6 kk	=	1 344,00 €
lämmin talli	4 kpl	x	56,00 €		6 kk	=	1 344,00 €
Autopaikat yhteensä			Tuotot yhteensä =				<b>5 323,20 €</b>
Saunamaksu			11,00 €/kk		6 kk	=	0,00 €
Saunamaksu			11,00 €/kk		6 kk	=	0,00 €
			Tuotot yhteensä =				<b>1 100,00 €</b>
			<b>Tuotot yhteensä =</b>				<b>235 534,40 €</b>

**TALOUSARVIO VUODELLE 2025**

	Toteutunut 2024	Budjetoitu 2024	Talousarvio 2025
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet	215371.20	215844.96	215371.20
Vuokrat	16049.00	16183.20	16049.00
Käyttökorvaukset	4289.80	3865.00	4289.80
Kiinteistön tuotot yhteens	235710.00	235893.16	235710.00
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-6081.32	-3060.00	-5700.00
Hallinto	-20605.33	-22255.00	-22287.00
Käyttö ja huolto	-10629.39	-9900.00	-11020.00
Ulkoalueiden hoito	-9050.59	-8860.00	-9011.00
Siivous	-7246.05	-7555.00	-8050.00
Lämmitys	-41352.60	-44500.00	-44000.00
Vesi ja jätevesi	-15544.10	-13600.00	-17300.00
Sähkö	-3872.52	-4000.00	-4500.00
Jätehuolto	-7307.26	-6350.00	-6900.00
Vahinkovakuutukset	-3110.62	-3480.00	-3481.00
Vuokrat	-50661.29	-50324.00	-51693.00
Kiinteistövero	-6494.63	-6900.00	-6700.00
Korjaukset	-85500.30	-27000.00	-37000.00
./. Saadut vakuutuskorvau	47119.21		
Erillisurakat	-12236.32	-17000.00	-8000.00
Muut hoitokulut	1864.57		
Kiinteistön hoitokulut yht	-230708.54	-224784.00	-235642.00
HOITOKATE ***	4837.32	11109.16	68.00

**S U O R I T E T U T   K O R J A U K S E T**

- 2001 10-vuotisvastuukorjauksia  
2002 Saunaosaston korjauksia  
2004 Ilmanvaihtohormien puhdistus  
2006 Saunan paneelien, lauteiden ja kiukaan uusiminen.  
2007 Kuntoarvio. Autotallien ovien maalaus-kunnostus.  
2008 Ilmanvaihdon säätö ja tasapainotus. A talon katolle kulkusilta ja lapetikas.  
Porrashuoneiden maalaus. Kattojen paikkamaalausta.  
2009 Kattojen paikkamaalaus. Ulkoikkunoiden puitteen alaliitosten kiinnityksiä. Kylpyhuoneiden pystysaumojen korjauksia  
2010 A-talon katonmaalaus-kunnostus. Yleistentilojen metalliovien kunnostukset. Kylpyhuoneiden pystysaumojen korjauksia. Saunan pukuhuoneiden maalaus.  
2011 Julkisivujen paikkamaalaus-korjauksia. Yleisten tilojen peltiovien viimeistelymaalauksia.  
2012 Julkisivujen paikkamaalaus-korjauksia. Vikavirtasuojien lisäys porrashuoneiden pistorasioihin. A-talon katon läpivientienkorjaukset.  
2013 Kaukolämpölaiteet uusiittiin. Taloyhtiön B 9 kylpyhuoneen-kunnostus tehtiin. Lumiesteitä autokatoksen katolle hankittiin. Julkisivujen maalaus-kunnostuksia tehtiin. Liiketila ilmanvaihdon lämpöpumpunmoottori ja vettiilin toimilaite uusittiin. Pysty - ja vaakaviemäreiden pesu.  
2014 Julkisivujen maalaus-kunnostuksia. Parvekkeiden paikkamaalauksia. Pesutuvan kuivauskone uusittiin.  
2015 Kylpyhuoneremontti C 25. Julkisivujen maalaus-kunnostuksia. B-talon katolla (autotallit ja roskakatos) Huippuimurit uusittu. D-talon välikatolle asennettu uusi huippuimuri. Parvekkeiden maalauksia.  
2016 Julkisivujen elementtisaumausten uusiminen (King Rakentajat). Julkisivujen maalaus-kunnostuksia (Ilkka Honkamäki). Parvekkeiden D31, D32, B12, B14, B15 ja B16 kunnostus (Ilkka Honkamäki). Taloyhtiön huoneiston B 9 kalusteita uusittu. Huippuimurit uusittiin A, B ja C-taloihin ja kaikkien talojen huippuimureiden taajuusmuuntimet uusittiin (Sähkö Leo-Lux, Sami Hiltunen ja Esa Eklund).  
2017 Julkisivujen maalaus-kunnostuksia (Ilkka Honkamäki ja Sireka Oy). Korvausilmaventtiilit (Allergia-Apu). A-talon vesikaton saumojen ja läpivientien korjaus (Housetek. A6 ja A7 sisäpuolen kattojen korjausta.  
2018 Talojen B-, C-, D-kattojen saumausten ja läpivientien orjauksia (Housetek). Kattojentarkastukset (Contrust). Jätehuoneen kadunpuolen oven uusiminen (Pk Ikkunat & Ovet). D 28 vesivahingonkorjaus (Kovako Oy). C 18 vesivahingonkorjaus (Invitation). Taloyhtiön B 9 asunnonkorjaus (Ilkka Honkamäki ja Esa Eklund).  
2019 Julkisivujen maalaus-kunnostuksia (Ilkka Honkamäki ja Yaritza Silva Lincopan). A1 ja C 24 vesivahinkokorjaus.  
2020 Julkisivun maalaus-kunnostuksia (Ilkka Honkamäki) Leikkialueen katoksen purku.  
2021 Julkisivujen maalaus-kunnostuksen loppuun saattaminen. (maalausliike Ilkka Saario Oy)  
2021 Pysty-, pohja- ja tonttviemäreiden huuhtelu ja kuvaus (Drainman Oy)  
2021 Kuivaushuoneen vaakaviemäriputken korjaus (Putkityö Kolehmainen Oy)  
2021 Koodilukitus porrashuoneiden oviin. (IHL Turva Oy)  
2021 Porrashuoneiden ja yleisten tilojen maalaus.  
2022 Saunan ja pesutilan peruskorjaus (Arvoinvestointi Oy)  
2022 Märkätilojen kuntokartoitus (Raksystems Oy)  
2023 Märkätilojen A 3, A 5, B 12, B 15 ja D 25 lattioiden ja vedeneristyksen uusiminen.  
2024 Huoneistojen ja yleisten tilojen palovaroitteiden asennukset (Kestoturva Oy)  
2024 Vesikattonen läpivientien tiivistystyöt (Housetek Oy)

2024 Autotallien nosto-ovet (Turner-Door Oy)  
 2024 Pesutuvan pyykinpesukone uusittu (Electrolux)  
 2024 Huoneiston 20 tulipalovahingon korjaukset.  
 2024 Märkätilojen A 8 ja B 11 lattioiden ja vesieristeiden uusiminen.  
 2024 Saunan pukuhuoneen seinien maalaus.

### HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

### PTS-Korjausohjelma vuosille 2025-2029

ASUNTO OY REIJOLANKALLIO		8.5.2025						
No	Toimenpide	Kustannusarvio €x1000	Kustannusarvio					
			2025	2026	2027	2028	2029	
1	Märkätilojen mahdolliset jatkotoimenpiteet		6,0	12,0	6,0	12,0	6,0	
2	Pihan kunnostusta			2,0				
3	Ikkunoiden ja parvekeovien käyntitarkastukset		3,5					
4	Ikkunoiden ja parvekeovien huollot			X	X			
5	Ilmanvaihdon nuohous ja säätö		8,0					
	Korjauskust. yhteensä x 1000 €		17,5	14,0	6,0	12,0	6,0	

### KUNNOSSAPITO TALOYHTIÖSSÄ

Tässä kuten kaikissa muissakin kiinteistöissä, kiinteistön rakenteet yms. täytyy kunnostaa tai uusia määräajoin. Vaikka yhtiön hallitus tai yhtiökokous ei olisikaan vielä tehnyt päätöksiä korjauksista, tulevat tämänkin kiinteistön osalta korjaukset tehtäväksi keskimäärin KH-kortin nro 90-00403 mukaisin ajoituksin lasketun kiinteistön rakennusvuodesta tai edellistä peruskorjauksesta. Tämä seikka on asunnon ostajan syytä tiedostaa tulevia korjauksia ja niistä syntyviä kustannuksia arvioitaessa.