

Toimintakertomus

Kiinteistö Oy Onkipoika

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

| | | | |
|--|---------------------|---|---------------|
| Y-tunnus | 0604536-5 | Asunto-osakkeet | 2595 |
| Kaupparekisteri | 20.06.1985 | Liikehuoneisto- ja muut osakkeet | 13866 |
| Sijaintipaikan osoite | Keskuskatu 30 | Asuinhuoneistoja | 5 |
| | 76100 Pieksämäki | Liike- ja muita huoneistoja | 11 |
| Haettu alv-velvolliseksi | ei | Autopaikat, kaavoitettu | 32 |
| Lunastusoikeus yhtiöllä | Ei | Autopaikat, toteutettu | 32 |
| Lunastusoikeus osakkailla | Ei | Hallipaikat | 0 |
| Lunastusoikeus kunnalla | Ei | Muut paikat | 0 |
| Autopaikkojen jakamisesta on sovittu seuraavaa | | Pihassa oleva kevytrakenteinen autotallirakennus osakas hallinnassa | |
| Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen pvm | | 18.9.2013 | |
| Yhtiöjärjestyksessä on as oy -laista poikkeavia määräyksiä | | Ei | |
| Tontin hallintaperuste | Vuokra | Tontin pinta-ala | 1416 ja 1038 |
| Vuokranantaja | Pieksämäen kaupunki | Vuokrasopimus päättyy | 31.12.2035 |
| Vuokrantarkistusperuste | indeksi | | |
| Rakennustyyppi | Kerrostalo | Rakennusmateriaali | Betoni |
| Valmistunut | 1986 | Kattotyyppi ja kate | Tasa / Huopa |
| Kiinteistötunnus | Pieksämäki-1-85-1 | Lämmitysjärjestelmä | kaukolämpö |
| Rakennusten lukumäärä | 1 | Ilmanvaihtojärjestelmä | Koneellinen |
| Porraskäytävien lukumäärä | 1 | Hissit | kyllä |
| Kerrosluku | 4 | Antennijärjestelmä | Yhteisantenni |
| Tilavuus | 7540 | Kaapeliyhtiö | Ei |
| Kerrosala | 2000 | Tietoliikenneyhteydet | Ei |
| Huoneistoala, asunnot | 259,5 | Yhteinen laajakaista | Ei |
| Huoneistoala, liiketilat | 1481 | Kiinteistöliiton jäsennumero | Ei |

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.03.2024.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Lisäksi yhtiökokouksessa annettiin hallitukselle valtuudet periä kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava euromäärä, mikäli se on tarpeellista. Yhtiökokous päätti myös vesimittareiden asennuksesta, asennusurakoitsijasta sekä 20 000 €:n llimiitin jatkamisesta.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 28.08.2024. Kokouksessa päätettiin ottaa Liiketila 4 yhtiön haltuun kolmeksi vuodeksi, maksamattomien vastikkeiden vuoksi.

Hallitus

| Nimi | Rooli | Toimikausi |
|------|-------|-----------------------|
| | pj | 01.01.2024-31.12.2024 |
| | jäs. | 01.01.2024-31.12.2024 |
| | jäs. | 01.01.2024-31.12.2024 |
| | jäs. | 01.01.2024-31.12.2024 |
| | jäs. | 20.03.2024-31.12.2024 |

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

Tilin-/toiminnantarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat

[REDACTED] HT 1.1.2022-1.5.2024
[REDACTED] KHT 1.5.2024-

Varatilintarkastaja

Tilintarkastusyhteisö [REDACTED] KHT 1.5.2024-

Isännöinti ja kiinteistönhuolto

Isännöinti

Pieksämäen Isännöintitoimi Oy
Mika Pesonen

Kiinteistönhuolto

Pieksämäen Seudun talohuolto Oy

Siivous

Pieksämäen Seudun talohuolto Oy

Muut sopimukset

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Kaapeli-tv ja laajakaista | Ei ole |
| Jätehuolto | Jättekukko |
| Vesihuolto | Pieksämäen Vesi |

Vakuutukset

Lähi-Tapiola / täysarvo
AsumisPlus

Lisäksi yhtiöllä on hallinnon ja oikeusturvavakuutukset LähiTapiola Savossa

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien mahdolliset ikävähennykset. Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelmassa on kerrottu mm. yhtiön turvallisuusjärjestelyistä ja yhteyshenkilöistä. Pelastussuunnitelma on luettavissa yhtiön asukassivuilla.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

Vastikkeet

| Vastike | Kausi | | |
|------------------------------|-----------------|---------|-----------------|
| Hoitovastike €/m2/kk | 1.1.24-31.12.24 | | |
| | 3.6000 | | |
| Ylimääräinen vastike €/m2/kk | 1.1.24- | 1.4.24- | 1.5.24-31.12.24 |
| | 0.0000 | 3.6000 | 0.0000 |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Haltuunotetun LH vuokra €/kk | 1.1.24- 0.0000 | 1.10.24- 31.12.24 2000.0000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|

Hoitopuolen ylijäämä tilikaudelta oli 8 877,16 euroa ja huomioiden aikaisempien vuosien siirtyvän alijäämän, oli hoitopuolen ylijäämä tilikauden lopulla 5 850,64 euroa.

Maksuvalmius

On ollut heikko.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä

Talousarviovertailu osoittaa hoitopuolen alijäämäksi 3 955,92 tilikaudelta euroa johtuen lähinnä siksi, että korjauskulut olivat vesimittariurakasta johtuen 59,89 % suuremmat kuin budjetoitu.

Budjettiin nähden kiinteistön hoitokulut ylittyivät hallinnon, siivouksen, lämmityksen, sähkön, jätehuollon, vuokrien ja kiinteistöveron osalta. Tuloslaskelmaan verrattuna puolestaan voidaan todeta tilikauden sujuneen pitkälti edellisen tilikauden tapaan. Käyttö- ja huolto sekä vesikulut jäivät merkittävimmin budjetoidun alle. Jätehuolto - ja siivouskulut puolestaan kohosivat edellisestä vuodesta.

Kulutustiedot

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lämmönkulutus kWh/m ³ /v | 42.17 | 49.12 | 47.13 | 42.17 | 262 |
| Vedenkulutus l/hlö/vrk | 68.8 | 102 | 77.3 | 68.8 | 643 |
| Sähkönkulutus kWh/m ³ /v | 9,19 | 7.56 | 9.89 | 10.89 | 81191 |

Tehdyt ja tulevat korjaukset

Tehdyt ja tulevat korjaukset on kirjattu kunnossapitotarveselvitykseen

Muut olennaiset tapahtumat tilikaudella

Kiinteistö Oy:ssä tehtiin normaaleja kunnossapito- ja muutostöitä sekä asennettiin jokaiseen huoneistoon vesimittarit. Lisäsi liiketilassa 4 toimivan yrittäjän kanssa tehtiin vuokrasopimus, liiketilan haltuunoton jälkeen.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei ole

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön talous ja maksuvalmius huonontui huomattavasti tilikauden aikana lähinnä kertyneiden vastikerästien vuoksi.

Yhtiö paikkaa tulevien vuosien aikana vastikerästejä haltuunotetun liiketilan vuokratuotoilla. Tiukalla talouskurilla sekä uusilla vuokratuotoilla kehitys pyritään kääntämään positiiviseksi.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä ei ole pääomavastikelainaa.

Hoitovastikelainat

Yhtiöllä on maksuliikennettiin liitetty 20 000,00 €:n limiitti, jota oli käytössä tilikauden lopussa 14 525,40 €. Maksuvara 5 474,60 €

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiöllä on Suur-Savon Osuuspankissa 100 000,00 €:n kiinnitykset. Tarkempi erittely tasee liitetiedoissa.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio -5648.24 eur kirjataan oman pääoman vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Pieksämäki 26.02.2025

Hallitus

Liitteet

Talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat