

Asunto Oy Ryytikuja 4

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.7.2023 - 30.6.2024

Säilytettävä vähintään 30.6.2034 asti.

Osoite:
c/o Fluxio Isännöinti Oy
Tekniikantie 2
02150 ESPOO
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0234242-6

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 1.7.2023 - 30.6.2024

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	1
TALOUSARVIOVERTAILU	5
VASTIKERAHOITUSLASKELMA	6
KORJAUSTILIERITTELY	8
TULOSLASKELMA	9
TASE	10
LIITETIEDOT	11
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	13
KÄYTETYT TOSITELAJIT	13
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	14
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	14

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 30.6.2034 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Fluxio Isännöinti Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Yhtiön toimialana ja tarkoituksena on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan korttelissa 49015 sijaitsevia tontteja numerot 3 ja 4 ja niille rakennettuja kolmea asuinrakennusta, joiden huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi ja muu osa käytettäväksi välittömästi yhtiön hyväksi.

Kiinteistötunnus	91-49-15-3 ja 91-49-15-4
Y-tunnus	0234242-6
Osakkeet	4.666 kpl
Tontti	Oma tontti, 8.053 m ²
Rakennukset	3 kerrostaloa, rakennusvuosi 1975
Rakennustilavuus	19.660 m ³
Asuinhuoneistot	84 kpl (4.711,50 m ²)
Yhteiset tilat:	Sauna 3 kpl, kuivaushuone 2 kpl, ulkoiluvälinevarasto 4 kpl, askarteluhuone 2 kpl, kellarikomero, väestönsuoja
Autopaikat	Yhteensä 78 autopaikkaa, jotka jakautuvat: 36 kpl kylmiä autopaikkoja, 29 kpl autohallipaikkoja, 4 lämpötilapallista paikkaa, 5 sähköautojen lataukseen sopivaa autopaikkaa ja 4 autotallia osakkeina
Antennijärjestelmä	Kaapeli-TV
Tietoliikennejärjest.	Telia Taloyhtiönetti 10/10 Mbit/s
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Asukkaita 30.6.2024	130

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.12.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä selvitettiin hallituksen näkemys viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Yhtiökokous valtuutti hallituksen korottamaan tai laskemaan pääomavastikkeiden määrää lainojen korkojen muuttuessa. Hallitus valtuutettiin perimään tai jättämään perimättä enintään kahden kuukauden ylimääräiset hoitovastikkeet, joulukuussa 2023 jo perityn ylimääräisen vastikkeen lisäksi. Päätökset ovat voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa osakkaiden tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten määrällä. Päätettiin, että rahoitusvastikkeita ei rahastoida. Hallitus valtuutettiin myymään yhtiön omistamat Elisa Oyj:n osakkeet parhaaksi katsomanaan ajankohtana. Valtuutus on voimassa toistaiseksi.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 28.9.2023. Yhtiökokous valtuutti hallituksen käynnistämään kaavamuutosprosessin ja laatimaan tähän liittyen tarvittavat suunnitelmat sekä selvitykset. Yhtiökokous myönsi hallitukselle enintään 100.000 € lainanottovaltuudet hoitolainalle, valtuutus on voimassa 31.12.2027 asti. Valtuutus koskee tilannetta, jossa yhtiö päättäisi keskeyttää kaavamuutosprosessin tai rakennusoikeuden hyödyntämisen, jolloin yhtiön maksettavaksi tulisi suunnittelukuluja.

Hallitus

<u>01.07.-19.12.2023</u>	<u>19.12.2023-</u>
Pamir Albayrak, puheenjohtaja	Pamir Albayrak, puheenjohtaja
Henna Ahtola, jäsen	Henna Ahtola, jäsen
Marianne Järvinen, jäsen	Aku-Pekka Fagerholm, jäsen
Lasse Nyberg, jäsen	Lasse Nyberg, jäsen
Aku-Pekka Fagerholm, varajäsen	Marianna Järvinen, varajäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 16 kertaa.

Isännöinti Fluxio Isännöinti Oy, vastuuisännöitsijä Hanna Helin

Tilintarkastus Tilintarkastaja BDO Oy
Päävastuullinen tilintarkastaja Tomi Rimpinen
Toiminnantarkastaja Reino Koivisto
Varatoiminnantarkastaja Jenny Anttila

Vakuutukset Laaja kiinteistön täysarvovakuutus If Vakuutusyhtiö Oyj:ssä**Talous**

Tilikauden aikana kerättiin maksuja seuraavasti:

Vastikkeet		€
Hoitovastike	01.07.2023 - 31.12.2023	5,30 / m2/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	6,00 / m2/ kk
Vesivastike	01.07.2023 - 31.12.2023	25,00 / hlö/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	26,00 / hlö/ kk
Pääomavastikkeet		
POV 1 Julkisivulaina	01.07.2023 - 31.12.2023	1,40 / m2/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	1,60 / m2/ kk
POV 2 Autohallin korjausrakka	01.07.2023 - 31.12.2023	1,25 / m2/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	1,60 / m2/ kk
Vuokrat		
Autohallipaikka	01.07.2023 - 31.12.2023	20,00 / kpl/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	22,00 / kpl/ kk
Autopaikka, kylmä	01.07.2023 - 31.12.2023	5,00 / kpl/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	6,00 / kpl/ kk
Autopaikka, lämmin	01.07.2023 - 31.12.2023	10,00 / kpl/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	12,00 / kpl/ kk
Autopaikka, latauspiste	01.07.2023 - 31.12.2023	30,00 / kpl/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	36,00 / kpl/ kk
Autopaikka lisämaksu ulkopuoliselle	01.07.2023 - 31.12.2023	55,00 / kpl/ kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	67,00 / kpl/ kk
Käyttökorvaukset		
Auton lataussähköennakko	01.07.2023 - 31.12.2023	42,00 / kk
	01.01.2024 - 30.06.2024	51,00 / kk
Saunamaksu	01.07.2023 - 31.12.2023	10,00 / kpl
	01.01.2024 - 30.06.2024	12,00 / kpl

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius oli tilikauden aikana tyydyttävä.

Pitkäaikaiset lainat	Saldo 1.7.2023	Saldo 30.6.2024
Pääomavastikelaina 1 Julkisivu:	59.633,57	37.631,00
Pankki, lainan numero	Uudenmaan Osuuspankki 578954-86511228	
Päätymispäivä	30.4.2026	
Korko 30.6.2024	4,035 % (6 kk euribor + 0,24 %)	
Lyhennykset 2025	18.815,50	
Velalliset yksiköt 30.6.2024	1 195,5 m2	
Velkaosuus 30.6.2024	25,91 €/m2	
Huoneistokohtaiset lainaosuudet maksettavissa jokaisen kuukauden lopussa. Pääomavastikkeita 1 ei ole rahastoitu tilikaudella. Lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100 %.		
Pääomavastikelaina 4 Autohallin korjaus:	155.761,15	121.107,94
Pankki, lainan numero	Suomen Hypoteekkiyhdistys, 494400-800182208	
Päätymispäivä	8.5.2028	
Korko 30.6.2024	4,178 % (12 kk euribor + 0,54 %)	
Lyhennykset 2025	30.276,98	
Velalliset yksiköt 30.6.2024	2 335,0 m2	
Velkaosuus 30.6.2024	48,56 €/m2	
Huoneistokohtaiset lainaosuudet maksettavissa jokaisen kuukauden lopussa. Pääomavastikkeita 4 ei ole rahastoitu tilikaudella. Lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100 %.		

Talousarviovertailu

Olellaiset poikkeamat talousarvioon nähden:

Lämmitys: IND 113/BU, 13.036 € yli budjetin, johtuen kaukolämmön hinnannoususta ja kulutuksen kasvusta (+9%/VV).

Korjaukset yht: IND 132/BU, 11.082 € yli budjetin, johtuen mm. LVI-korjausten kasvusta.

Hallinto: IND 118/BU, 11.023 € yli budjetin, johtuen mm. lakimieskuluista ja isännöinnin erillisveloituksista.

Sähkö: IND 54/BU, 17.804 € alle budjetin, johtuen kulutuksen laskusta ja edullisemmasta sähkösopimuksesta.

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 2.259,74 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 19.766,58 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä aiemmilta tilikausilta oli 5.761,21 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyvä hoitovastikejäämä on 25.527,79 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Energian ja veden kulutus

Kiinteistön energiankulutus

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Lämpö, MWh	869	806	858	868	946
kWh/m ³	43,8	40,6	43,2	43,7	47,7
Sähkö, kWh	51497	48844	44988	67201	63289
kWh/m ³	2,595	2,461	2,267	3,386	3,189
Vesi, m ³	4228	4374	4713	5092	5586
l/hlö/vrk			106	107	121

Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
C 17	878-910
D 29	1478-1510

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön omistamaan rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 1.200.000,00 €. Panttikirjoista 800.000,00 € on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lainojen vakuutena, 400.000,00 € on Osuuspankin lainojen vakuutena.

Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikaudella tehtiin tavanomaisia kiinteistön korjaus- ja huoltotöitä. Yhteensä vuosihoitoihin ja korjauksiin käytettiin 46.082,45 €. Korjausten tarkempi erittely on tilinpäätöksen liitteenä.

28.9.2023 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätettiin kaavamuutosprosessin edistämisestä. Vesivahinkojen ehkäisemiseksi kartoitettiin yleisten tilojen putkistojen ja laitteiden kunto lokakuussa 2023 ja tehtiin akuutit korjaukset.

Siivoussopimuksen kilpailutuksessa päädyttiin jatkamaan sopimusta nykyisen yrityksen Real Clean Oy:n kanssa, hieman alemmalla hinnalla marraskuusta 2023 alkaen.
Kellaritiloissa suoritettiin jyrjätorjuntaa lokakuusta 2023 elokuulle 2024.
Yhtiön osakeluettelo siirrettiin Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään 11.10.2023. Osakkaiden tulee huolehtia oman omistuksensa sähköisestä rekisteröinnistä Maanmittauslaitokselle.
Yhtiön kassatilannetta vahvistamaan kerättiin ylimääräinen hoitovastike joulukuussa 2023 ja puolikas hoitovastike kesäkuussa 2024.
Antenniverkon suorituskykyä parannettiin ja huhtikuussa 2024 yhtiöön asennettiin Telian laajakaista ja kaapeli-TV.
Kesäkuussa 2024 hallitukselle selvisi, että aiempi huoltoyhtiö on jättänyt palauttamatta yhden yhtiön yleisavaimista. Hallitus on selvittänyt lukituksen uusimista ja korvausvastuita jatkuen seuraavalle tilikaudelle. Hallitus on käynyt hankesopimusneuvotteluja A-insinöörien kanssa koko tilikauden ajan, jatkuen syksyyn 2024. Neuvotteluissa on haluttu varmistaa osakkaiden etu ja rajata yhtiön riskiä hankekehityksessä.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Vuonna 2022 yhtiön alueella sattuneeseen liukastumisvahinkoon liittyvä kärjäoikeuden riita-asia sovittiin kantajan ja yhtiön välisellä sovintosopimuksella 20.8.2024. Yhtiö maksoi korvauksista ainoastaan vakuutuksen omavastuuosuuden yht. 1.000 €. Vakuutusyhtiö korvasi vahinkoon liittyviä lakimieskuluja yht. 12.100 €. Jo maksettujen vakuutuskorvausten lisäksi yhtiö on hakenut vakuutusyhtiöltä lisäkorvauksia lakimieskuluihin liittyen. Hallitus on jatkanut huoltoyhtiön hukkaamaan yleisavaimen liittyvää lukkojen uusimista kuluvalla tilikaudella. Yhtiössä on käytössä Abloy Sento -lukot, joiden patentti päättyy, eikä lukkoja voi enää voi sarjooa. Syyskuussa 2024 hallitus päätti, että yhtiön lukot uusitaan Abloy Easy-lukoiksi, urakka on kilpailutettu lukitusliikkeillä. Lukkojen uusimisen kustannukset tullaan perimään yleisavaimen hukanneelta huoltoyhtiöltä.

Kuluvalla tilikaudella keskitytään tekemään vain välttämättömiä kiinteistönhuolto- ja kunnostustöitä. Lisäksi tullaan edistämään kaavamuutosprosessia ja tähän liittyviä kartoituksia.

Hallitus esittää kunnossapitotarveselvityksen yhtiökokouksessa.

Vahvistetut tappiot

Yhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita aiemmilta tilikausilta yhteensä 2.423,68 euroa.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 2.259,74 € kirjaamista voitto-/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.7.2023 - 30.6.2024	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	356.414,35	317.541,30	38.873,05	112,2
Kulutusperusteiset vastikkeet	37.599,50	39.780,00	-2.180,50	94,5
Vastikkeet yhteensä	394.013,85	357.321,30	36.692,55	110,3
Vuokrat	10.064,00	9.402,00	662,00	107,0
Käyttökorvaukset	7.550,58	4.710,00	2.840,58	160,3
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	411.628,43	371.433,30	40.195,13	110,8
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-3.709,01	0,00	-3.709,01	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-7.240,00	-6.500,00	-740,00	111,4
Hallinto yhteensä	-71.022,74	-60.000,00	-11.022,74	118,4
Käyttö ja huolto yhteensä	-31.963,03	-33.000,00	1.036,97	96,9
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-5.205,74	-5.000,00	-205,74	104,1
Siivous yhteensä	-28.165,49	-28.000,00	-165,49	100,6
Lämmitys	-116.035,74	-103.000,00	-13.035,74	112,7
Vesi ja jätevesi	-30.576,42	-27.000,00	-3.576,42	113,2
Sähkö ja kaasu	-9.195,19	-17.000,00	7.804,81	54,1
Jätehuolto	-9.989,83	-8.500,00	-1.489,83	117,5
Vahinkovakuutukset	-12.643,11	-12.000,00	-643,11	105,4
Kiinteistövero	-32.410,50	-32.400,00	-10,50	100,0
Korjaukset yhteensä	-46.082,45	-35.000,00	-11.082,45	131,7
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	12.121,00			
Muut hoitokulut	-42,51			
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-388.451,75	-367.400,00	-21.051,75	105,7
HOITOKATE	19.467,67	4.033,30	15.434,37	482,7
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-69.187,32	0,00	-69.187,32	
Koneista ja kalustosta	-354,56	0,00		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2.935,96	0,00	-2.935,96	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-72.477,84	0,00	-72.477,84	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot	169,50	0,00	169,50	
Korkotuotot	281,45	0,00		
Pääomavastikkeet	63.493,20	0,00	63.493,20	
Lainaosuussuoritukset	5.327,52	0,00	5.327,52	
Rahastosiirrot lainaosuussuorituksista	-5.327,52	0,00	-5.327,52	
Korkokulut yhteensä	-8.423,20	0,00	-8.423,20	
Muut rahoituskulut yhteensä	-251,04	0,00	-251,04	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	55.269,91	0,00	55.269,91	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2.259,74	4.033,30	-1.773,56	56,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	2.259,74	4.033,30	-1.773,56	56,0

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**1.7.2023 - 30.6.2024**

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	356.414,35	
Kulutusperusteiset vastikkeet	37.599,50	
Vuokrat	10.064,00	
Käyttökorvaukset	7.550,58	
Korkotuotot	281,45	
Osinkotuotot	169,50	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-3.709,01	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		<u>408.370,37</u>
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-388.451,75	
Korkokulut	-152,04	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		<u>-388.603,79</u>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		19.766,58
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYLÄÄMÄ		<u>5.761,21</u>
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		<u>25.527,79</u>
PÄÄOMATUOTOT, POV 1 JULKISIVU		
Pääomavastikkeet	22.410,00	
Lainaosuussuoritukset	2.049,63	
PÄÄOMATUOTOT, POV 1 YHTEENSÄ		<u>24.459,63</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 1		
Korkokulut	-2.122,86	
Muut rahoituskulut	-12,00	
Lainojen lyhennykset	-19.346,68	
Lainaosuuslyhennykset	-2.655,89	
PÄÄOMAKULUT, POV 1 YHTEENSÄ		<u>-24.137,43</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 1		322,20
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYLÄÄMÄ, POV 1		<u>6.328,40</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLÄÄMÄ, POV 1		<u>6.650,60</u>
PÄÄOMATUOTOT, POV 4 AUTOHALLIN KORJAUS		
Pääomavastikkeet	41.083,20	
Lainaosuussuoritukset	3.277,89	
PÄÄOMATUOTOT, POV 4 YHTEENSÄ		<u>44.361,09</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 4		
Korkokulut	-6.300,34	
Muut rahoituskulut	-87,00	
Lainojen lyhennykset	-31.152,23	
Lainaosuuslyhennykset	-3.500,98	
PÄÄOMAKULUT, POV 4		<u>-41.040,55</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 4		3.320,54
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYLÄÄMÄ, POV 4		<u>4.400,76</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLÄÄMÄ, POV 4		<u>7.721,30</u>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	25.527,79
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 1 julkisivu	6.650,60
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 4 autohallin korjaus	<u>7.721,30</u>
Kokonaisjäämä	39.899,69
Rahoitusomaisuus	89.674,80
Lyhytaikainen vieras pääoma	-98.867,59
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>49.092,48</u>
Taseen rahoitusasema	39.899,69
Erotus	<u><u>0,00</u></u>

KORJAUSTILIERITTELY

	1.7.2023 - 30.6.2024	1.7.2022 - 30.6.2023
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset		
6440 Ulkoaluekorjaukset	764,41	54,00
6460 Ulkokorjaukset	557,82	482,30
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	3.862,40	7.105,29
6470 Sisäkorjaukset	1.496,56	0,00
6480 Osakashallintaisten huoneistojen korjaukset	7.416,27	6.328,09
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	15.818,76	4.575,37
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	1.086,30	0,00
6550 Sähkö- ja tietojärjestelmäkorjaukset	6.744,96	1.732,67
6570 Kuntoarviot, -tarkastukset ja suunnittelu	8.334,97	18.179,54
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	46.082,45	38.457,26

TULOSLASKELMA

	1.7.2023 - 30.6.2024	1.7.2022 - 30.6.2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	356.414,35	286.630,20
Kulutusperusteiset vastikkeet	37.599,50	34.565,00
Vastikkeet yhteensä	394.013,85	321.195,20
Vuokrat	10.064,00	9.375,00
Käyttökorvaukset	7.550,58	5.250,17
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	411.628,43	335.820,37
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-3.709,01	63,35
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-7.240,00	-2.970,00
Hallinto	-71.022,74	-33.603,59
Käyttö ja huolto	-31.963,03	-26.890,45
Ulkoalueiden hoito	-5.205,74	-4.600,86
Siivous	-28.165,49	-25.065,48
Lämmitys	-116.035,74	-103.272,23
Vesi ja jätevesi	-30.576,42	-25.876,88
Sähkö ja kaasu	-9.195,19	-20.684,20
Jätehuolto	-9.989,83	-8.327,88
Vahinkovakuutukset	-12.643,11	-11.286,58
Kiinteistövero	-32.410,50	-30.584,69
Korjaukset	-46.082,45	-38.457,26
Saadut korvaukset ja avustukset	12.121,00	0,00
Muut hoitokulut	-42,51	-16.011,73
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-388.451,75	-347.631,83
HOITOKATE	19.467,67	-11.748,11
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-69.187,32	-32.377,03
Koneista ja kalustosta	-354,56	-472,76
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2.935,96	-3.131,40
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-72.477,84	-35.981,19
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	169,50	322,50
Korkotuotot	281,45	0,00
Pääomavastikkeet	63.493,20	52.861,80
Lainaosuussuoritukset	5.327,52	7.533,26
Rahastosiirrot lainaosuussuorituksista	-5.327,52	-7.533,26
Korkokulut	-8.423,20	-3.222,10
Muut rahoituskulut	-251,04	-294,84
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	55.269,91	49.667,36
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2.259,74	1.938,06
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	2.259,74	1.938,06

TASE

	30.6.2024	30.06.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	320.986,32	320.986,32
Liittymismaksut	14.354,18	14.354,18
Omistusrakennukset ja rakennelmat	2.865.191,18	2.934.378,50
Koneet ja kalusto	1.063,70	1.418,26
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	15.830,64	17.589,60
Asfaltointi	2.353,98	3.530,98
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	18.184,62	21.120,58
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3.219.780,00	3.292.257,84
Sijoitukset	790,48	790,48
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3.220.570,48	3.293.048,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	3.838,54	1.305,98
Muut saamiset	1.217,50	4.897,08
Siirtosaamiset	20.340,43	22.269,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	25.396,47	28.472,86
Saamiset yhteensä	25.396,47	28.472,86
Rahat ja pankkisaamiset	64.278,33	28.825,60
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	89.674,80	57.298,46
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3.310.245,28	3.350.346,78
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	470.858,92	470.858,92
Rakennusrahasto	1.071.527,88	1.071.527,88
Lainanlyhennysrahasto	1.350.156,96	1.344.829,44
Perusparannusrahasto	226.090,53	226.090,53
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-19.162,80	-21.100,86
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	2.259,74	1.938,06
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.101.731,23	3.094.143,97
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	109.646,46	164.364,63
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	109.646,46	164.364,63
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	49.092,48	51.030,09
Saadut ennakot	4.234,65	4.109,15
Ostovelat	41.189,03	23.190,64
Siirtovelat	4.351,43	13.508,30
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	98.867,59	91.838,18
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	208.514,05	256.202,81
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3.310.245,28	3.350.346,78

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella 1.7.2023 – 30.6.2024 koneista ja kalustosta sekä rakennuksen koneista ja laitteista on tehty 25 %:n menojäännöspoisto. Asuin- ja toimistorakennuksista on tehty 2,17 %:n ja rakennelmista 4,0 %:n menojäännöspoisto. Lisäksi muista aineellisista hyödykkeistä on tehty 10 %:n menojäännöspoisto ja asfaltoinnista tasapoisto (8/10).

POIKKEUKSELLISET ERÄT

Edellisten tilikausien menoihin kohdistuviin oikaisuihin on kirjattu tilikaudelle 2022 – 2023 kuulunut sähkölasku 06/2023, yhteensä 42,51 euroa. Luottotappioihin ja oikaisueriin on kirjattu vanha, edellisen isännöintitoimiston aikainen epävarma saaminen, yhteensä 3.679,01 euroa.

PITKÄAIKAISET LAINAT

Taloyhtiöllä ei ole lainoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

ANNETUT VAKUUDET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Lainat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä

	30.6.2024	30.6.2023
Uudenmaan Osuuspankki -1228	37.631,00	59.633,57
Suomen Hypoteekkiyhdistys -2208	121.107,94	155.761,15

Kiinteistökiinnitykset
Kiinteistöt 91-49-15-3 ja 91-49-15-4

Vahv. pvm	N:o	Euroa / kpl	Yhteensä	Sijainti
04.05.2006	6506-6507	200.00,00	400.000,00 €	Uudenmaan Osuuspankki
04.05.2006	6508-6511	200.00,00	800.000,00 €	Suomen Hypoteekkiyhdistys

Yhteensä 6 kpl 1.200.000,00 €

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä ei ole ollut tilikaudella yhtään työntekijää.

YHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET

Yhtiön nimi	kpl	osuus/osakk.	Markkina-arvo	Kirjanpitoarvo
Elisa Oyj	150,00	42,840 €	6.426,00 €	790,48 €

PYSYVIÄ VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	30.6.2024	30.6.2023
Maa-alueet 30.6.	320.986,32	320.986,32
Liittymismaksut 30.6.	14.354,18	14.354,18
	2024	2023
Asuinrakennukset 1.7.	2.641.248,01	2.661.207,06
Poisto	-57.315,08	-19.959,05
Asuinrakennukset 30.6.	2.583.932,93	2.641.248,01
Rakennelmat 1.7	292.430,37	304.614,97
Poisto	-11.697,21	-12.184,60
Rakennelmat 30.6	280.733,16	292.430,37
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.7	700,12	933,50
Poisto	-175,03	-233,38
Rakennuksen koneet ja laitteet 30.6	525,09	700,12
Koneet ja kalusto 1.7	1.418,26	1.891,02
Poisto	-354,56	-472,76
Koneet ja kalusto 30.6	1.063,70	1.418,26
Muut aineelliset hyödykkeet 1.7	21.120,58	24.251,98
Poisto	-2.935,96	-3.131,40
Muut aineelliset hyödykkeet 30.6	18.184,62	21.120,58
Sijoitukset 1.7	790,48	790,48
Sijoitukset 30.6	790,48	790,48

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2024	2023
Osakepääoma 1.7	470.858,92	470.858,92
Osakepääoma 30.6	470.858,92	470.858,92
Rakennusrahasto 1.7	1.071.527,88	1.071.527,88
Rakennusrahasto 30.6	1.071.527,88	1.071.527,88
Sidottu oma pääoma yhteensä	1.542.386,80	1.542.386,80
Muut rahastot		
Perusparannusrahasto 1.7	226.090,53	226.090,53
Perusparannusrahasto 30.6	226.090,53	226.090,53
Lainanlyhennysrahasto 1.7	1.344.829,44	1.337.296,18
Lisäys	5.327,52	7.533,26
Lainanlyhennysrahasto 30.6	1.350.156,96	1.344.829,44
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-19.162,80	-21.100,86
Tilikauden voitto/tappio	2.259,74	1.938,06
Vapaa oma pääoma yhteensä	1.559.344,43	1.551.757,17
Oma pääoma yhteensä	3.101.731,23	3.094.143,97

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Liitetietotositteet	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus Tase-erittelyt	sidottuna/säilytetään sähköisesti nidottuna/säilytetään sähköisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
19	Palkat
20	Konekielinen tiliote Nordea
21	Konekielinen tiliote OP
99	Avaava tase
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.
Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Fluxio Isännöinti Oy, Tekniikantie 2, 02150 ESPOO.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivänä

Pamir Albayrak
Hallituksen puheenjohtaja

Henna Ahtola
Hallituksen jäsen

Aku-Pekka Fagerholm
Hallituksen jäsen

Lasse Nyberg
Hallituksen jäsen

Hanna Helin
Isännöitsijä

Tilinpäätös ja toimintakertomus on allekirjoitettu sähköisesti

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä 2024

BDO Oy
Tomi Rimpinen, KHT
Päävastuullinen tilintarkastaja

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 1. marraskuuta 2024



**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS
2023-2024 HALL HYV.pdf**
(346096 byte)
SHA-512: ce7a438c7ff3834b5f611127f3e9e12c3591b
53fa7d98a1f88dc97c03450764d0d0b9cddd3f3cf1df06
3efda703596e6437d222b4d65b693570f3e40e81d7e57

Allekirjoitukset

31.10.2024 12.21.35 (CET)



Pamir Albayrak

Allekirjoitettu SMS -tunnisteella

1.11.2024 15.20.48 (CET)



Henna Ahtola

Allekirjoitettu kosketusnäytöllä

1.11.2024 6.34.32 (CET)



Aku-Pekka Fagerholm

Allekirjoitettu kosketusnäytöllä

1.11.2024 10.29.32 (CET)



Lasse Nyberg

Allekirjoitettu kosketusnäytöllä

31.10.2024 8.04.36 (CET)



Hanna Helin

Allekirjoitettu SMS -tunnisteella



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 2023 2024 HALL HYV

Tämän tositteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
c00df1960fc7c632cf4146ab9a4b38c443c84e8484c35024aae99b44dff712404ed86f85f10f6fdab7f387485abb54c50856740cf43eb7684b04b80782c270f3



Tästä tositteesta

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

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

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 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