

Tilikausi 01.01.2023-31.12.2023

**YHTIÖN PERUSTIEDOT**

Tontti:	oma	12315,00
Rakennukset:	Lukumäärä	2
	Rakennustyyppi	kerrostalo
	Tilavuus	13190
	Asuntopinta-ala	2616
	Valmistumisvuosi	1965-1966
	Huoneistot	45
	Y-tunnus	0561501-2
	Kunta	167
	Kaupunginosa/kylä	435
	Kortteli	190
	Tontti/tila	37
	Kaupparekisteri	02.06.1983

**HALLINTO JA ORGANISAATIO**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 07.06.2023.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus valtuutettiin tarpeen mukaan korottamaan tai laskemaan rahoitusvastiketta kasvaneita tai alentuneita korkokuluja vastaavaksi.

Ei valtuutetu hallitusta perimään ylimääräisiä hoitovastikkeita.

Ylimääräinen yhtiökokous 28.12.2023 kolmen huoneiston ottamisesta taloyhtiön hallintaan:

"Yksimielisesti päätettiin, että ei oteta huoneistoja taloyhtiön hallintaan, eikä lunasteta osakkeita yhtiölle. Päätettiin, että jatketaan perintää edelleen, tarvittaessa ulosottoon saakka."

**HALLITUS**

Ajakainen Erkki	pj	01.01.2023-07.06.2023
Manninen Pasi	pj	07.06.2023-31.12.2023
Puranen Jari	vpj	01.01.2023-31.12.2023
Honkanen Timo	jäs.	01.01.2023-07.06.2023
Salo Arja	jäs.	07.06.2023-31.12.2023
Puranen Maria	vjäs.	01.01.2023-07.06.2023
Salo Arja	vjäs.	01.01.2023-07.06.2023
Honkanen Merja	vjäs.	07.06.2023-31.12.2023
Pietarinen Timo	vjäs.	07.06.2023-31.12.2023

Hallitus kokoontui tilikaudella 4 kertaa.

**TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAT**

Varsinainen tilintarkastaja	
Joensuun Tilintarkastus Oy	1.1.2021-

**ISÄNNÖITSIJÄ**

Sara Saastamoinen  
JIP Isännöinti

**KIINTEISTÖNHUOLTO**

Pohjois-Karjalan koti- ja mökkipalvelu

**SIIVOUS**

Pohjois-Karjalan koti- ja mökkipalvelu

**PALKAT**

Palkat	Ei palkkoja
Palkkiot	Ei palkkioita

**VASTIKKEET**

Hoitovastike €/m2/kk	1.1.23- 4.2500	1.7.23-31.12.23 4.6000
Pääomavastike maalämpö €/m2/kk	1.1.23- 1.1500	1.7.23-31.12.23 0.5500
Kiinteä vesimaksu €/hlö/kk	1.1.23- 16.0000	1.7.23-31.12.23 18.0000

**MAKSUVALMIUS**

On ollut hyvä.

**HOITOLAINAT**

Yhtiöllä ei ole lainaa.

**PÄÄOMAVASTIKELAINAT**

Yhtiöllä on pääomavastikelainaa yhteensä 18518.18 euroa. Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

**TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA SELVITYS OLENNAISISTA POIKKEAMISTA**

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

**VAKUUTUKSET**

LähiTapiola	AR Täysarvovakuutus
Ryhmätapaturmavak., Vast.vak.	

**OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN**

Tilikauden aikana tehtiin kiinteistön kannalta tarpeelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Tilikaudella taloyhtiön osakeluettelo siirrettiin sähköiseksi ja huoneistojen osoitteet päivitettiin muutoksen yhteydessä.

Olennaisia merkittäviä poikkeamia talousarvioon nähden esiintyi:

- Hallinnon kuluissa on poikkeama osakeluettelon siirron, ylimääräisen yhtiökokouksen ja postitus- sekä kopiokulujen vuoksi.
- Sähkökuluissa ei ole olennaista merkittävää poikkeamaa, vaan sähkökulut on 2022 tilikauteen verrattuna kirjattu kaikki samalle kirjanpidon tilille. 2022 tilikaudella sähkökustannukset on ollut eritelty maalämpöpumpun- ja muuhun käyttösähköön.
- Korjauskuluissa maalämpöpumpun korjausten vuoksi. Lisäksi saunan kiuas on uusittaja korjattu mm. vuoto teknisessä tilassa. Muut korjauskustannukset ovat olleet normaaleja, pienempiä kiinteistön korjauskustannuksia.

Olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut.

## ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Hallitus on laatinut erillisen korjaustarveselvityksen seuraaviksi 5 vuodeksi sekä lisäksi tehdään kiinteistön kannalta tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

## PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Yhtiöllä on rahalaitoslainaa yhteensä 18 518,18 €  
Panttikirjat ovat Nordea Bank Abp hallussa  
nro 1260 arvo 16 818,79  
nro 2090 arvo 100 000,00  
nro 2618 arvo 500 000,00

## KULUTUSTIEDOT

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämmönkulutus kWh/m <sup>3</sup> /v	10000	7000	5000	5000	
Vedenkulutus l/hlö/vrk	1255	1797	1825	1927	1876
Sähkönkulutus kWh/m <sup>3</sup> /v	30385	44127	47277	34782	34201

## OSAKESIIRROT

Seuraavien huoneistojen kohdalle tehtiin siirtomerkitä.

4a A 1 (20.11.2023)    4a A 2 (23.1.2023)    4a A 7 (7.2.2023)    4a B 12 (31.5.2023)    4a C 20 (27.6.2023)  
4b A 4 (17.3.2023)    4b A 5 (3.4.2023)    4b B 7 (8.6.2023)    4b B 10 (2.3.2023)

## HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYKSI

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 36099.04 eur

kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Uimaharju

Hallitus

## LIITTEET

Vastikelaskelmat

Talousarviovertailu

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %	Erotus
Kiinteistön tuotot				
Hoitovastikkeet	138 909,78	138 909,60	100,00	.18
Vuokrat	11 598,00	11 196,00	103,59	402,00
Käyttökorvaukset	8 464,00	10 632,00	79,61	-2 168,00
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	158 971,78	160 737,60	98,90	-1 765,82
Luottotappiot ja oikaisuerät				
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 1,55			- 1,55
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	- 1,55			- 1,55
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	- 58,90			- 58,90
Hallinto	-18 091,67	-15 456,88	117,05	-2 634,79
Käyttö ja huolto	-33 769,58	-34 874,40	96,83	1 104,82
Ulkoalueiden hoito	-3 630,10	-3 500,00	103,72	- 130,10
Siivous		- 500,00		500,00
Lämmitys	-20 785,88	-48 992,44	42,43	28 206,56
Vesi ja jätevesi	-9 201,31	-9 054,00	101,63	- 147,31
Sähkö	-42 616,43	-16 744,00	254,52	-25 872,43
Jätehuolto	-3 429,52	-3 850,00	89,08	420,48
Vahinkovakuutukset	-6 312,82	-6 293,20	100,31	- 19,62
Kiinteistövero	-6 642,44	-6 795,00	97,75	152,56
Korjaukset	-9 838,14	-5 377,68	182,94	-4 460,46
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-154 376,79	-151 437,60	101,94	-2 939,19
HOITOKATE ***	4 593,44	9 300,00	49,39	-4 706,56
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot ja arvonalentumiset ***				.00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	45,69			45,69
Pääomavastikkeet	19 086,30			19 086,30
Lainaosuussuoritukset	1 326,89			1 326,89
./.. Rahastoidut osuudet	-1 326,89			-1 326,89
Korkokulut	-1 559,81			-1 559,81
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **	17 572,18			17 572,18
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	22 165,62	9 300,00	238,34	12 865,62
Tilinpäätössiirrot				
Verotusper. varausten muutos	13 933,42			13 933,42
Tilinpäätössiirrot yhteensä ***	13 933,42			13 933,42
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	36 099,04	9 300,00	388,16	26 799,04

**Hoitovastike**

	<b>Summa</b>
<b>Hoitotuotot</b>	
Hoitovastikkeet	138 909,78
Vuokrat	11 598,00
Käyttökorvaukset	8 464,00
Korkotuotot	45,69
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 1,55
Hoitotuotot yhteensä	159 015,92
<b>Hoitokulut</b>	
Hoitokulut	-154 376,79
Hoitokulut yhteensä	-154 376,79
<b>Yhteensä</b>	
Ylijäämä/alijäämä	4 639,13
Edellisten tilikausien jäämä	38 467,89
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	43 107,02

**Pääomavastike 1**

	<b>Summa</b>
<b>Pääomatuotot 1</b>	
Pääomavastikkeet 1	19 086,30
Lainaosuussuoritukset 1	1 326,89
Pääomatuotot 1 yhteensä	20 413,19
<b>Pääomakulut 1</b>	
Korkokulut 1	-1 559,81
Lainojen lyhennykset 1	-33 076,24
Pääomakulut 1 yhteensä	-34 636,05
<b>Yhteensä</b>	
Ylijäämä/alijäämä	-14 222,86
Edellisten tilikausien jäämä	20 313,80
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	6 090,94

**Tarkistus kirjanpitoon**

	<b>Summa</b>
Hoitovastike yhteensä	43 107,02
Pääomavastike 1 yhteensä	6 090,94
Kaikki yhteensä	49 197,96
<b>Rahoitusomaisuus</b>	
Rahoitusomaisuus	57 103,62
Rahoitusomaisuus yhteensä	57 103,62
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-7 905,66
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-7 905,66
Taseen rahoitusasema	49 197,96

**Laskelma erikseen peritystä vesimaksusta**

	<b>Summa</b>
Vesi- ja jätevesikustannukset	-9 201,31
Kiinteistön lämmityskustannukset	,00
<b>Lämpimän veden lämmityskustannukset</b>	
Lämpimän veden lämpöenergiaosuus (10%)	,00
Lämpimän ja kylmän veden kokonaiskustannukset	-9 201,31
Perityt lämminvesimaksut	7 618,00
Kiinteistön asukasluku	35,00
Kylmän ja lämpimän veden kokonaiskustannukset asukasta kohti kuukaudessa	- 21,91
Perityt vesimaksut keskimäärin e/asukas/kk	18,14

	010123-311223	010122-311222
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Hoitovastikkeet	138 909,78	133 416,36
Vuokrat	11 598,00	11 260,50
Käyttökorvaukset	8 464,00	7 505,50
Kiinteistön tuotot yhteensä ***	158 971,78	152 182,36
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>		
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 1,55	- 413,10
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä **	- 1,55	- 413,10
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	- 58,90	- 110,86
Hallinto	-18 091,67	-14 769,00
Käyttö ja huolto	-33 769,58	-30 831,66
Ulkoalueiden hoito	-3 630,10	-4 935,04
Siivous		- 86,80
Lämmitys	-20 785,88	-14 236,03
Vesi ja jätevesi	-9 201,31	-8 759,26
Sähkö	-42 616,43	-66 956,19
Jätehuolto	-3 429,52	-3 607,97
Vahinkovakuutukset	-6 312,82	-5 814,38
Kiinteistövero	-6 642,44	-6 212,01
Korjaukset	-9 838,14	-60 436,35
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-154 376,79	-216 755,55
HOITOKATE ***	4 593,44	-64 986,29
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Korkotuotot	45,69	413,80
Pääomavastikkeet	19 086,30	27 550,85
Lainaosuussuoritukset	1 326,89	1 799,99
./.. Rahastoidut osuudet	-1 326,89	
Korkokulut	-1 559,81	- 877,39
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	17 572,18	28 887,25
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	22 165,62	-36 099,04
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Verotusper. varausten muutos	13 933,42	
Tilinpäätössiirrot yhteensä ***	13 933,42	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	36 099,04	-36 099,04

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	31 256,59	31 256,59
Rakennukset ja rakennelmat	714 100,39	714 100,39
Koneet ja kalusto	651,92	651,92
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	746 008,90	746 008,90
<b>Sijoitukset</b>		
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	746 008,90	746 008,90
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	19 927,50	10 714,35
Siirtosaamiset	2 765,20	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***	22 692,70	10 714,35
Saamiset yhteensä ***	22 692,70	10 714,35
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	34 410,92	60 259,90
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***	34 410,92	60 259,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	57 103,62	70 974,25
VASTAAVAA	803 112,52	816 983,15
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	-563 173,91	-563 173,91
Rakennusrahasto	-123 340,07	-123 340,07
Lainanlyhennysrahasto	-68 693,68	-67 366,79
Ed.tilikausien voitto/tappio	87 030,19	50 931,15
Tilikauden voitto/tappio	-36 099,04	36 099,04
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-704 276,51	-666 850,58
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>		
Verotusperusteiset varaukset	-72 412,17	-86 345,59
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä **	-72 412,17	-86 345,59
<b>Pakolliset varaukset</b>		
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	-13 227,26	-40 732,42
Pitkäaikainen yhteensä ***	-13 227,26	-40 732,42
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	-5 290,92	-10 862,00
Saadut ennakot	- 256,80	- 146,05
Ostovelat	-7 438,86	-11 476,48
Muut velat	- 190,00	- 190,00
Siirtovelat	- 20,00	- 380,03
Lyhytaikainen yhteensä ***	-13 196,58	-23 054,56
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-26 423,84	-63 786,98
VASTATTAVAA	-803 112,52	-816 983,15



**LIITETIEDOT**

Tilikausi 01.01.2023-31.12.2023

**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISESSA NOUDATETTU SÄÄNNÖSTÖ**

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

**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET**

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan 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.

<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Muutos</b>	<b>31.12.2023</b>
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-563 173,91	,00	-563 173,91
Rakennusrahasto	-123 340,07	,00	-123 340,07
Sidottu oma pääoma yht.	-686 513,98	,00	-686 513,98
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	-67 366,79	-1 326,89	-68 693,68
Ed. tilik.voitto/tappio	50 931,15	36 099,04	87 030,19
Tilik. voitto/tappio	36 099,04	-72 198,08	-36 099,04
Vapaa oma pääoma yht.	19 663,40	-37 425,93	-17 762,53
Oma pääoma yhteensä	-666 850,58	-37 425,93	-704 276,51

**VAKUudet JA VASTUUSITOUUMUKSET**

Panttikirjat  
 nro 1260 arvo 16 818,79  
 nro 2090 arvo 100 000,00  
 nro 2618 arvo 500 000,00

Panttikirjat ovat Nordea Bank Abp hallussa .  
 Lainaa taloyhtiöllä on 31.12.2023 18 518,18€.

Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

**HENKILÖSTÖ**

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

**PITKÄAIKAiset LAINAT**

Yli viiden vuoden päästä erääntyvää lainaa ei ole.

**LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA**

Päiväkirja, sähköinen html-tiedosto  
 Pääkirja, sähköinen html-tiedosto  
 Huoneistoreskontra, sähköinen pdf-tiedosto  
 Tasekirja sidottuna  
 Tositteet, sähköinen tiff- ja xml-tiedosto  
 Liitetietotositeluettelo ja liitteet, paperisena

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 31.12.2024 allekirjoitukset

Hallituksen kokouksen \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 2024 mukaisesti

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämäärin

JTT Audit Oy  
Allekirjoitettu sähköisesti

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Hanhirinne -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Hanhirinne -nimisen yhtiön (y-tunnus: 0561501-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös 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 velvollisuuksiamme 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 ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 väärinkäytöksestä tai virheestä 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 väärinkäytöksestä tai virheestä, 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 väärinkäytöksestä tai virheestä 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 aihetta 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 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 toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Joensuussa 8. päivänä toukokuuta 2024

**JTT AUDIT**  
tilintarkastusyhteisö



Petri Makkonen  
KHT

Kunnossapito- ja muutostyö		Vuosi
Saunaremontti, Talo 4 / Kattolippa ja kourut		2001
Räystäiden uusinta		2003
Katon korjaus / maalaus, Autotallien paikkamaalaus		2004
Lämmityskattilan uusinta, kylmion korjaus		2007
Jätevesiviemärien saneeraus ja lämpimien autotallinovie uusinta		2010
Maalämpöön siirtyminen		2011
Bauer – vedenpuhdistusjärjestelmän asennus		2012
Talo 4.n vesikattoremontti		2014
Talo 3n. katon kunnostus		2015
Parvekeremontti		2016
Parvekeremontti 3- talo		2018
Porrashuoneiden huoltomaalaus, lauteiden uusinta molemmat saunat		2020
Autotallien ovien maalaus/ D-F ulko-ovien uusinta ja molempien rakennuksien ulko-ovien lukituksen muutos		2021

ASUNTO OY  
HANHIRINNE

HALLITUKSEN SELVITYS HUOMATTAVISTA KUNNOSSAPITO-  
JA MUUTOSTÖISTÄ, SEKÄ NIIDEN TEKOAJAT

Kunnossapito- ja muutostyö	Vuosi
Maalämpöpumpun korjaus	2023

Korjaus	Toimenpide	2024	2025-2028
Lämmitys	Patterien uusiminen tarvittaessa		X
Parvekkeet	Parvekkeet korjataan/vaihdetaan tarvittaessa		X
Vesi- ja viemäri	Viemäriremontti		X
Perustukset	Halkeamien paikkaus ja maalaus		X
Julkisivut	Puuosien huoltomaalaus, alakerta		X
Piha-alue	Pihojen pintarakenteen kunnostus, kaadot kuntoon		X
Ikkunat	Ikkunoiden tiivistys, korjataan tarvittaessa	X	X

KIINTEISTÖN TUOTOT:					budjetti	toteutunut
Hoitovastikkeet					2024	2023
3000	Asunnot	2616 m2 x	6 kk x	4,60 €	72 201,60	
		2616 m2 x	6 kk x	4,95 €	77 695,20	149 896,80
3110	Vuokratuotot kerhotila		12 kk x	150,00 €	1 800,00	1 800,00
3209	Saunamaksut	8 vuoro	6 kk x	10,00 €	480,00	
		8 vuoro	6 kk x	15,00 €	720,00	1 200,00
3201	Vesimaksut					846,00
		38 hlö x	6 kk x	18,00 €	4 104,00	
		38 hlö x	6 kk x	22,00 €	5 016,00	9 120,00
<b>Vuokrat</b>						
3108	Autokatos	19 kpl x	12 kk x	13,00 €	2 964,00	
3108	Autotalli kylmä	15 kpl x	12 kk x	18,50 €	3 330,00	
3105	Autotalli lämmin	8 kpl x	12 kk x	43,00 €	4 128,00	10 422,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>					<b>172 438,80</b>	<b>158 971,78</b>
					oikaisuerät	-1,55
<b>KIINTEISTÖN KULUT:</b>						
5170	Kustannusten korvaukset				-	-58,90
5300	Isännöintipalvelut	(+3,9 %)	12 kk x	858,87 €	-10 306,44	-9 986,88
5310	Isännöinnin erill.korv.				-900,00	-1 105,37
5350	Tilintarkastus				-1 100,00	-1 066,40
5371	Kokouskulut				-1 500,00	-1 959,12
5375	Jäsenmaksut				-300,00	-264,00
5377	Pankki- ja maksuliikennekulut				-1 200,00	-1 128,08
5378	Perintäkulut				-	-550,64
5380	Lehdet				-160,00	-152,48
5389	Muut hallintokulut				-1 000,00	-1 878,70
5430	Kiinteistöhuolto		12 kk x	2 765,20 €	-33 182,40	-33 182,40
5480	Muut huollon kulut				-1 500,00	-587,18
5580	Ulkoalueiden hoito				-3 700,00	-3 630,10
5630	Suursiivoukset ja siivousaineet				-500,00	-
5730	Lämmitys/öljy				-15 000,00	-20 785,88
5800	Vesi- ja jätevesi		12 kk	20,82 €	249,84	
			1900 m3	5,22 €	9 918,00	-10 167,84
5900	Sähkö		12 kk	322,34 €	3 868,08	-9 201,31
			304 958 kwh	0,19 €	57 942,02	-61 810,10
6000	Jätehuolto				-3 600,00	-3 429,52
6100	Vahinkovakuutukset				-6 670,27	-6 312,82
6300	Kiinteistövero				-7 000,00	-6 642,44
6430	Korjaukset				-12 145,75	-9 838,14
<b>KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ</b>					<b>-171 742,80</b>	<b>-154 376,79</b>
Käyttökate/ Hoitokate					<b>696,00</b>	
Ed. tk. Hoitovastikejäämä					<b>43 107,02</b>	
<b>KÄYTTÖKORVAUKSET</b>						



<b>Nordea</b>		<b>Maalämpö</b>	
Laina nostettu 2.7.2012			<b>350 000,00</b>
Korko Euribor 3 kk		7,155 % (31.12.2023)	
Viimeinen takaisinmaksu pvm		30.6.2027	
Pääoma 31.12.2023			18 518,18

**RAHOITUSTUOTOT:**

Rahoitusvastikkeet:

1788,5 os	6 kk x	0,550 €	5 902,05
1788,5 os	6 kk x	0,550 €	5 902,05

**RAHOITUSTUOTOT YHTEENSÄ****11 804,10****RAHOITUSKULUT:**

Korkokulut (arvio)	1 559,81
Lyhennykset	5 290,92
<b>RAHOITUSKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>6 850,73</b>
<b>RAHOITUSKATE</b>	<b>4 953,37</b>
Ed.Tk.Rahoitusjäämä	6 090,94

**Ylimääräinen lainan lyhennys v. 2025-27**