



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-osaakeyhtiö Oulun Torikatu 70:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Asunto-osaakeyhtiö Oulun Torikatu 70:n (y-tunnus 0215065-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni 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 virheellisyyttä.

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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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.

- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin 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.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

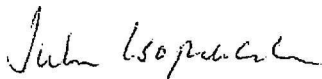
Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa, 26. helmikuuta 2025



Juha Isopahkala

HT

Asunto-osakeyhtiö Oulun Torikatu 70

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 0215065-1

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Asunto-osakeyhtiö Oulun Torikatu 70 - 0215065-1

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	9
Talousarviovertailu	11
Tuloslaskelma	12
Tase	14
Liitetiedot	16
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	19
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	20

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemateriaali on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Olva Isännöinti Oy, 2430066-5.

Toimintakertomus

Yleiset tiedot yhtiöstä

Asunto-osakeyhtiö Oulun Torikatu 70 (Y-tunnus: 0215065-1)

Kiinteistön ja rakennusten tiedot

Tontti: Oma, 1 604,6 m²

Kiinteistötunnus: 564-4-14-1

Rakennukset: 1 kpl + autokatos

Rakennustyyppi: Asuinkerrostalo

Tilavuus: 5 500 m³

Asutuspinta-ala: 1 378,50 m²

Rakennuksen käyttöönottovuosi: 1970

Huoneistojen lukumäärä: 24

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.6.2024. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat.

Hallitus

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

01.01.2024 - 31.12.2024

Rooli

Nimi

Hallituksen puheenjohtaja

Laaksonen Jukka (01.01.2024 -)

Hallituksen jäsen

Vartiainen Kari (01.01.2024 -)

Hallituksen jäsen

Patokoski Ahti (01.01.2024 -)

Hallituksen varajäsen

Ryypö Timo (01.01.2024 -)

Henkilökunta

01.01.2023 - 31.12.2023

Rooli

Nimi

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuolto Jernvall Ky (01.01.2023 -)

Siivousliike

Kiinteistöhuolto Jernvall Ky (01.01.2023 -)

Päävastuullinen isännöitsijä	Nieminen Mika (01.01.2023 -)
Isännöitsijä	Piekkari Erkki (01.01.2023 -)
Päävastuullinen tilintarkastaja	Isopahkala Juha (01.01.2023 -)
Varatilintarkastaja	Pohjois-Suomen Tilintarkastus Oy (01.01.2023 -)

Isännöinti

Isännöinnistä vastaa Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tuiran Isännöitsijätoimisto Oy on hoitanut yhtiön isännöintiä ja liittynyt Oiva-koriserniin 1.10.2024 alkaen.

Talous / vastiketiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Vastikkeet

Asuinhuoneistovastike	
01.07.2024 – 31.12.2024	5,10 €/m ²
01.01.2024 – 30.06.2024	4,80 €/m ²
Liikehuoneistovastike	
01.07.2024 – 31.12.2024	7,65 €/m ²
01.01.2024 – 30.06.2024	7,20 €/m ²
Autokatosvastike	
01.07.2024 – 31.12.2024	1,53 €/kappale
01.01.2024 – 30.06.2024	1,44 €/kappale
Vesimaksuennakko	
01.01.2024 – 31.12.2024	20,00 €/kappale
Vesi/m³/kylmä	
01.01.2024 – 31.12.2024	4,20 €/kappale
Vesi/m³/lämmin	
01.07.2024 – 31.12.2024	9,50 €/kappale
Pääomavastike 1, Julkisivu	
01.07.2024 – 31.07.2024	-0,900408 €/velallinen yksikkö

01.01.2024 - 30.06.2024	1,00 €/velallinen yksikkö
Pääomavastike 3, kv+s+sukit	
01.07.2024 - 31.12.2024	2,50 €/velallinen yksikkö
01.01.2024 - 30.06.2024	3,10 €/velallinen yksikkö
Pääomavastike 4	
01.07.2024 - 31.12.2024	1,70 €/velallinen yksikkö
01.01.2024 - 30.06.2024	1,88 €/velallinen yksikkö
Varastovastike	
01.07.2024 - 31.12.2024	2,55 €/m ²
01.01.2024 - 30.06.2024	2,40 €/m ²
Autopaikkavuokra	
01.01.2024 - 31.12.2024	18,00 €/kappale
Saunamaksu	
01.01.2024 - 31.12.2024	8,00 €/kappale
Huomautusmaksu	
01.01.2024 - 31.12.2024	8,00 €/kappale

Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 14,63 € euroa. Tuloslaskelman mukainen hoitokate oli 17 414,20 € euroa. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaan oman pääoman voitto/tappio-tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Lainat

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
Po-laina 1 Julkisivu	Pääomavastike 1, Julkisivu	777,75 kpl	0,00 €	-0,000003 €
Lainan saldo	Korkosidos ja marginaali	Lainan päättymispäivä	Nostamaton laina	
0,00 €	Euribor 12 kk, 1,7	28.12.2024	0,00 €	

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
Po-laina 3 Kv+s+sukitus	Pääomavastike 3, kv+s+sukit	1 059,00 kpl	270 824,43 €	255,736005 €
Lainan saldo	Korkosidos ja marginaali	Lainan päättymispäivä	Nostamaton laina	
289 371,84 €	Euribor 12 kk, 0.85	30.12.2039	0,00 €	

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
Po-laina 4 Julkisivu 2022	Pääomavastike 4	1 248,25 kpl	192 518,15 €	154,23044 €
Lainan saldo	Korkosidos ja marginaali	Lainan päättymispäivä	Nostamaton laina	
202 274,80 €	Euribor 12 kk, 0.95	30.12.2037	0,00 €	

Osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset rahastoidaan taloyhtiön kirjanpidossa.

Pääomavastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa.

Lainaosuuden poismaksamisen mahdolliset kustannukset varmistettava isännöitsijältä ennen huoneistokohtaisen lainaosuuden poismaksamista.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

Nimi	Määrä	Haltija
Sähköinen panttikirja	100 000,00	Pohjolan OP
Sähköinen panttikirja	200 000,00	Pohjolan OP
Sähköinen panttikirja	100 000,00	Pohjolan OP
Sähköinen panttikirja	325 000,00	Pohjolan OP
Sähköinen panttikirja	13 455,03	Pohjolan OP
Sähköinen panttikirja	325 000,00	Pohjolan OP

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 1 063 455,03 €.

Korjaukset

Tili	Määrä
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	446,70 €
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	900,00 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 619,87 €
Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.	3 929,34 €
LVI-järjestelmien korjaukset	1 188,66 €
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	783,32 €
Korjaussuunnittelu ym konsultointi	1 305,93 €

Sisäpuolisten rakenteiden korjauksissa liikehuoneiston 3 kastuneiden kattolevyjen vaihtotyö 1 802,05 euroa ja huoneiston 24 vesivahingon korjaus 1 884,80 euroa. Korjaussuunnittelussa mm. väestönsuojan tilveyskoe, väestönsuojan käyttöönotto- ja purkusuunnitelman laatiminen sekä väestönsuojan käyttöohjetaulun laatiminen 847,13 euroa ja hissihuoltosopimuksen kilpailuttaminen 359,60 euroa.

Vakuutukset

IFVahinkovakuutusyhtiö.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Sähkö kWh	Vesi m3	Mitattu käyttö MWh	Lämpötilakorjattu käyttö MWh
2024	20 867	984	246	
2023	16 731	858	239,56	237,02
2022	20 762	946	231,95	234,77
2021	17 706	979	251,61	238,69
2020	16 061	928	230,64	258,28

Osakesiirrot**Huoneisto Osakenumerot Osakeluetteloon merkintäpäivä**

As 11 5446-5794 17.07.2024

As 13 6085-6672 06.11.2024

Arvio tulevasta kehityksestä

Tulevaisuudessa tehdään hallituksen laatiman kunnossapitotarveselvityksen mukaisia toimenpiteitä yhtiökokousten päätösten mukaisesti.

Huoneistotietojärjestelmä

Maanmittauslaitoksen tuottama ja ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä on otettu käyttöön Suomessa vuonna 2019. Huoneistotietojärjestelmää kehitetään kahdessa ohjelmassa.

HTJ1-ohjelmassa luodaan edellytykset osakeluetteloiden tietojen siirrolle, Maanmittauslaitoksen rekisteröintipalvelujen tehokkaalle ja nopealle toiminnalle. Lisäksi kehitetään tietopalveluita ja rajapintoja toimijoiden käyttöön. HTJ1-ohjelma on jatkoa ASREK-hankkeelle, jossa järjestelmän perustaminen tehtiin. Ohjelma jatkuu vuoteen 2024 saakka.

HTJ2-ohjelmassa huoneistotietojärjestelmää jatkokehitetään kattamaan taloyhtiöiden taloudelliset tiedot sekä korjaus- ja muutostyötiedot. Tämän ohjelman taustalla on maa- ja metsätalousministeriön asettama HTJ2-hanke, jonka tavoitteena on taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen vakiointi ja hyödynnettävyys osana vaihdantaa, luotonantoa ja vakuushallintaa, taloyhtiöiden hallintoa sekä osakkaan omien huoneistojen hallintaa. Hanke sisältyy digitalisaatiohankkeena Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan ja se rahoitetaan EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Hanke päättyy vuonna 2026.

Huoneistotietojärjestelmään kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Huoneistotietojärjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa. Sen lisäksi, että kansalaisten tiedonsaantimahdollisuudet paranevat, huoneistotietojärjestelmä helpottaa kymmenien tuhansien henkilöiden työtä taloyhtiöissä, isännöinnissä, kiinteistövälityksessä, rahoituslaitoksissa sekä julkishallinnossa.

Palovaroittimet

Vuoden 2026 alusta lähtien palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyy asukkailta rakennuksen omistajille. Asukkaan vastuulle jää jatkossa ainoastaan ilmoittaa vioista, kuten pariston loppumisesta, sekä huolehtia laitteen testaamisesta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	89 070,60
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 434,20
Vuokrat	1 296,00
Käyttökorvaukset	536,00

Kiinteistön tuotot yhteensä 96 336,80

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-78 922,60
------------	------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -78 922,60

Tilikauden hoitojäämä 17 414,20

Edellisten tilikausien hoitojäämä 12 862,63

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 30 276,83

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	3 966,21
Korkokulut	-201,13
Lainanlyhennykset	-8 162,22
Muut rahoituskulut	-62,00

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -4 459,14

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 4 459,14

Siirtyvä yli-/alijäämä 0,00

Pääomavastikelaina 3

Pääomavastike 3	36 335,82
Lainaosuussuoritukset	10 699,01
Korkokulut	-14 088,25
Lainanlyhennykset	-31 507,48
Muut rahoituskulut	-67,00

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 1 372,10

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 17 175,31

Siirtyvä yli-/alijäämä 18 547,41

Pääomavastikelaina 4

Pääomavastike 4	27 256,83
Lainaosuussuoritukset	12 913,01
Korkokulut	-10 366,67
Lainanlyhennykset	-29 302,43
Muut rahoituskulut	-67,00

01.01.2024 - 31.12.2024

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	433,74
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	9 322,91
Siirtyvä yli-/alijäämä	9 756,65
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	30 276,83
Pääomavastikeaina 3	18 547,41
Pääomavastikelaina 4	9 756,65
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	58 580,89
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	66 903,95
Lyhytaikainen vieras pääoma	-43 174,14
J. Seuraavan vuoden lyhennykset	34 851,08
Rahoitusvalmius	58 580,89
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	89 070,60	89 070,30	
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 434,20	5 760,00	(-5,66 %)
Vastikkeet yhteensä	94 504,80	94 830,30	(-0,34 %)
Vuokrat	1 296,00	1 512,00	(-14,29 %)
Käyttökorvaukset	536,00	480,00	(11,67 %)
HOITOTULOT YHTEENSÄ	96 336,80	96 822,30	(-0,50 %)
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Hallinto	-9 781,72	-9 610,00	(1,79 %)
Käyttö- ja huolto	-14 473,96	-15 887,00	(-8,89 %)
Ulkoalueiden hoito	-2 762,29	-6 500,00	(-57,50 %)
Siivous	-74,40	-1 500,00	(-95,04 %)
Lämmitys	-21 432,35	-23 600,00	(-9,18 %)
Vesi ja jätevesi	-3 640,07	-4 800,00	(-24,17 %)
Sähkö ja kaasu	-3 289,43	-3 500,00	(-6,02 %)
Jätehuolto	-2 280,05	-2 000,00	(14,00 %)
Vahinkovakuutukset	-2 257,08	-2 300,00	(-1,87 %)
Kiinteistövero	-6 556,27	-6 800,00	(-3,58 %)
Korjaukset	-10 424,82	-27 000,00	(-61,39 %)
Muut hoitomenot	-1 950,16	-2 000,00	(-2,49 %)
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-78 922,60	-105 497,00	(-25,19 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	17 414,20	-8 674,70	(-300,75 %)
RAHOITUS			
Rahoitus			
Pääomavastikkeet	67 558,86	0,00	
Lainaosuussuoritukset	23 612,02	0,00	
Korkokulut	-24 656,05	0,00	
Lainanlyhennykset	-113 759,95	0,00	
Muut rahoituskulut	-196,00	0,00	
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)	-47 441,12	0,00	

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	89 070,60	92 669,40
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 434,20	4 567,84
Vastikkeet yhteensä	94 504,80	97 237,24
Vuokrat	1 296,00	1 248,00
Käyttökorvaukset	536,00	504,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ 96 336,80 98 989,24

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-9 781,72	-8 230,62
Käyttö- ja huolto	-14 473,96	-15 716,36
Ulkopaikoiden hoito	-2 762,29	-3 720,36
Siivous	-74,40	-310,24
Lämmitys	-21 432,35	-19 031,99
Vesi ja jätevesi	-3 640,07	-4 200,49
Sähkö ja kaasu	-3 289,43	-2 492,86
Jätehuolto	-2 280,05	-1 656,05
Vahinkovakuutukset	-2 257,08	-1 909,29
Vuokrat	0,00	-2 700,00
Kiinteistövero	-6 556,27	-6 190,35
Korjaukset	-10 424,82	-61 274,14
./ Saadut korvaukset ja avustukset	0,00	36 385,33
Muut hoitokulut	-1 950,16	-320,88

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -78 922,60 -91 368,30

HOITOKATE 17 414,20 7 620,94

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-35 747,00	-37 236,46
Poistot koneista ja kalustosta	-189,38	-252,51

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä -35 936,38 -37 488,97

Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	67 558,86	75 021,79
Lainaosuussuoritukset	23 612,02	14 323,15
./ Rahastoidut osuudet	-23 612,02	-14 323,15
Korkokulut	-24 656,05	-26 533,12
Muut rahoituskulut	-196,00	4 655,58

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 42 706,81 53 144,25

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA 24 184,63 23 276,22

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	-24 170,00	-23 276,22
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-24 170,00	-23 276,22
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	14,63	0,00

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	55 045,10	55 045,10
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	857 928,10	893 675,10
Koneet ja kalusto	568,16	757,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	913 541,36	949 477,74
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	913 541,36	949 477,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 297,30	4 274,89
Siirtosaamiset	1 371,50	1 135,20
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 668,80	5 410,09
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	63 235,15	50 449,44
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	63 235,15	50 449,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	66 903,95	55 859,53
VASTAAVAA YHTEENSÄ	980 445,31	1 005 337,27

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	184 687,16	184 687,16
Osakepääoma yhteensä	184 687,16	184 687,16
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	57 500,00	57 500,00
Rakennusrahasto yhteensä	57 500,00	57 500,00
Arvonkorotusrahasto		
Arvonkorotusrahasto	51 970,07	51 970,07
Arvonkorotusrahasto yhteensä	51 970,07	51 970,07
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	108 170,96	84 558,94
Muut rahastot	23 035,75	23 035,75
Muut rahastot yhteensä	131 206,71	107 594,69
Edellisten tilikausien voitto/tappio	650,82	650,82
Tilikauden voitto/tappio	14,63	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	426 029,39	402 402,74
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	54 446,22	30 276,22
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	54 446,22	30 276,22
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	456 795,56	515 830,95
Pitkäaikaiset velat yhteensä	456 795,56	515 830,95
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	34 851,08	44 787,82
Saadut ennakot	2 782,82	3 472,07
Ostovelat	5 213,07	7 618,43
Muut velat	254,00	248,00
Siirtovelat	63,17	701,04
Lyhytaikaiset velat yhteensä	43 174,14	56 827,36
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	499 969,70	572 658,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	980 445,31	1 005 337,27

LIITETIEDOT**Asunto-osakeyhtiö Oulun Torikatu 70****Tilinpäätöksen laadimista koskevat liitetiedot:**

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen
2. Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA 1753/2015) mikroyrityssäännösten mukaisesti.
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

Tiedot yli viiden vuoden kuluttua erääntyvistä lainoista

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä lainoja on arviolta noin 369.475,00 €.

Vastuut ja rasitteet

Panttikirja	Summa	Sijoituspaikka
534/I.	13.455,03	Pohjolan OP
3909	100.000,00	Pohjolan OP
253863	100.000,00	Pohjolan OP
179837	325.000,00	Pohjolan OP
179841	325.000,00	Pohjolan OP
261336	200.000,00	Pohjolan OP
Yhteensä	1.063.455,03 €	

Henkilöstö

Yhtiöllä ei ole ollut palkattua henkilökuntaa tilikauden aikana.

Muut tiedot

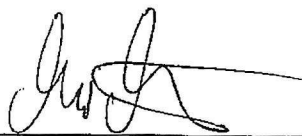
Tilikaudella ei huoneistojen hallintaanottoja.

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	48 706,91	48 706,91
tilikauden lopussa	48 706,91	48 706,91
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	6 338,19	6 338,19
tilikauden lopussa	6 338,19	6 338,19
Rakennukset		
tilikauden alussa	893 675,10	930 911,56
vähennykset	0,00	-37 236,46
poistot	-35 747,00	0,00
tilikauden lopussa	857 928,10	893 675,10
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	757,54	1 010,05
vähennykset	0,00	-252,51
poistot	-189,38	0,00
tilikauden lopussa	568,16	757,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	913 541,36	949 477,74
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	913 541,36	949 477,74

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	184 687,16	184 687,16
tilikauden lopussa	184 687,16	184 687,16
Arvonkorotusrahasto		
tilikauden alussa	51 970,07	51 970,07
tilikauden lopussa	51 970,07	51 970,07
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	57 500,00	57 500,00
tilikauden lopussa	57 500,00	57 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	294 157,23	294 157,23
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	84 558,94	70 235,79
lisäykset	23 612,02	14 323,15
tilikauden lopussa	108 170,96	84 558,94
Muut rahastot		
tilikauden alussa	23 035,75	23 035,75
tilikauden lopussa	23 035,75	23 035,75
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	650,82	650,82
Tilikauden voitto/tappio	14,63	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	665,45	650,82
Vapaa oma pääoma yhteensä	131 872,16	108 245,51
OMAPÄÄOMA YHTEENSÄ	426 029,39	402 402,74

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

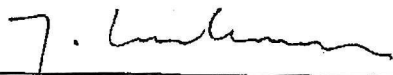


Nieminen Mika

Päävastuullinen isännöitsijä

Oiva Isännöinti Oy

Paikka ja aika

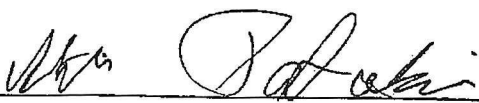


Laaksonen Jukka

Hallituksen puheenjohtaja

OULU 7.2.-25

Paikka ja aika

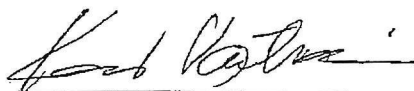


Patokoski Ahti

Hallituksen jäsen

Oulu 7.2.-25

Paikka ja aika



Vartiainen Kari

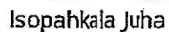
Hallituksen jäsen

Oulu 7.2.-25

Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



Päävastuullinen tilintarkastaja, HT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluetelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise-järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 13
PJ	Ostolasku	1 - 140
GI	Tiliote	1 - 133
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------

SIGNATURES

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

JUHA TAPIO ISOPAHKALA

9573e31f-219c-470a-8be8-8de58cf71cef - 2025-02-26 17:30:21 UTC +02:00
BankID / MobileID - 2663cadd-a0d8-4e95-913e-a636dd735fef - 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

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 KM OH-10560, LVI OM-00426, RT OM-21441 määrää, että asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennuksen ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista.

Taloyhtiön nimi: ASUNTO OY TORIKATU 70

Osoite: Torikatu 70, 90120 Oulu

Suunnitellut kunnossapito- ja muutostyöt:

vuosi	kunnossapito- tai muutostyö
2025	Palovaroittimet huoneistoihin ja yleisiin tiloihin
2025	Ajastinkellot lämmitystolppiin
2025	Hissin uusiminen / modernisaatio suunnittelu
2025	Parvekkeiden teräsosien kunnostaminen (huoltomaalaus) ja porraskäytävän ulko-ovien uusiminen
2025	Liiketilän pihan puolen ovien uusiminen
2026-2027	Yhtiön saunatilojen saneeraaminen
2029	Suunnittelu aurinkopaneelien asentamisesta
2030	Pihan kunnostaminen
2030	Liiketilöiden ovien uusiminen tuoteosatoimituksena ns. avaimet käteen
2032	Kellaritilojen saneeraus

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt:

vuosi	kunnossapito- tai muutostyö
2008	Autokatos
2014	Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus
2016	Kattohuovan uusiminen
2017	Viemärien kuntotutkimus
2018	Liiketilän vesivahinkojen korjaukset
2019	Sähköjen ja käyttövesijohtojen uusiminen, viemäreiden sukitus
2021	Julkisivujen kuntoarvion teettäminen ja korjaussuunnittelu
2022	Julkisivukorjaukset
2022	Sähköautojen latauskartoitus
2023	Kellarin vesivahinkokorjaus
2023	Kattoviemäriputken sukittaminen
2023	Ilmavaihtokanavien puhdistaminen

Oulu, 7.2.2025

ASUNTO OY TORIKATU 70
Hallitus

Käsitelty yhtiökokouksessa 18.3.2025

Asunto Oy Torikatu 70

Talousarvio vuodelle 2025

Kiinteistön hoitotuotot

Yhtiövastikkeet

hoitovastike	1037,5 m2	x	5,10 €	x	6 kk	31 748 €	
hoitovastike	1037,5 m2	x	5,10 €	x	6 kk	31 748 €	
hoitovastike varasto	82,5 m2	x	2,55 €	x	6 kk	1 262 €	
hoitovastike varasto	82,5 m2	x	2,55 €	x	6 kk	1 262 €	
hoitovastike liiketilat	260,5 m2	x	7,65 €	x	6 kk	11 957 €	
hoitovastike liiketilat	260,5 m2	x	7,65 €	x	6 kk	11 957 €	
hoitovastike autokatokset 8	100 m2	x	1,53 €	x	6 kk	918 €	
hoitovastike autokatokset 8	100 m2	x	1,53 €	x	6 kk	918 €	
ylim.hoitovastike as.	1037,5 m2	x	5,10 €	x	0 kk	- €	
ylim.hoitovastike varasto	82,5 m2	x	2,55 €	x	0 kk	- €	
ylim.hoitovastike liiketila	260,5 m2	x	7,65 €	x	0 kk	- €	
ylim.hoitovastike autokatos	100 m2	x	1,53 €	x	0 kk	- €	
							91 769 €
autopaikkamaksu	7 kpl	x	18,00 €	x	6 kk	756 €	
autopaikkamaksu	7 kpl	x	18,00 €	x	6 kk	756 €	
vesiennakkomaksu	24 hlö	x	20,00 €	x	6 kk	2 880 €	
vesiennakkomaksu	24 hlö	x	20,00 €	x	6 kk	2 880 €	
saunamaksu	5 kpl	x	8,00 €	x	6 kk	240 €	
saunamaksu	5 kpl	x	8,00 €	x	6 kk	240 €	7 752 €

Kiinteistön hoitotuotot yhteensä

99 521,40 €

Kiinteistön hoitokulut

Hallituksen palkkiot	- €
Isännöinti	6 150 €
Tilintarkastus	650 €
Muut hallintokulut	3 500 €
Kiinteistöhuollon sopimusveloitus	15 000 €
KTV / netti	512 €
Hissi	1 200 €
Ulkoalueiden hoito	4 000 €
Erillissiivoukset	1 600 €
Lämmitys	24 000 €
Vesi ja jätevesi	4 500 €
Sähkö	3 500 €
Jätehuolto	3 000 €
Vahinkovakuutukset	2 350 €
Kiinteistövero	6 800 €
Korjaukset	20 000 €
Muut hoitokulut	2 500 €
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	99 262,00 €

HOITOKATE

259,40 €

Yli- / alijäämää edellisiltä vuosilta

30 276,83 €

Kertynyt yli- / alijäämä tilikauden lopussa

30 536,23 €

Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastike 3	289.371,84		päättyy 30.12.2039			
velalliset yksiköt	1059	x	2,50 €	x	6 kk	15 885,00 €
velalliset yksiköt	1059	x	2,35 €	x	6 kk	14 931,90 €
						30 816,90 €

Pääomamenot

lainan lyhennykset	19 291,46 €	
lainan korot ja muut rahoituskulut	10 813,00 €	-30 104,46 €
Rahoitusjäämä		712,44 €
Rahoitusjäämä edellisiltä vuosilta		18 547,41 €
Rahoitusjäämä tilikauden lopussa		19 259,85 €
kvs+s+sukitus		

Pääomavastike 4

202274,8

päätyy 30.12.2037

velalliset yksiköt	1248,25	x	1,70 €	x	6	kk	12 732,15 €	
velalliset yksiköt	1248,25	x	1,50 €	x	6	kk	11 234,25 €	23 966,40 €

Pääomamenot

lainan lyhennykset	15 559,62 €	
lainan korot ja muut rahoituskulut	7 600,00 €	-23 159,62 €
Rahoitusjäämä		806,78 €
Rahoitusjäämä edellisiltä vuosilta		9 756,65 €
Rahoitusjäämä tilikauden lopussa		10 563,43 €
julkisivu		

Vastikkeet ja käyttökorvaukset 1.7.2025 alkaen

Hoitovastike asunnot	5,10 € m2/kk	
Hoitovastike varasto	2,55 € m2/kk	
Hoitovastike liiketilat	7,65 € m2/kk	
Hoitovastike autokatokset	1,53 € m2/kk	
Autopaikkamaksu	18,00 € ap/kk	
Vesimaksuennakko	20,00 € hlö/kk	
Vesitasaus kylmä/lämmin	4,20€/m ³	9,50€/m ³
Saunamaksu	8,00 € vro/kk	
Pääomavastike 3	2,35 € vel.yks/kk	
Pääomavastike 4	1,50 € vel.yks/kk	
Huomautusmaksu	8,00 € kpl	

Viivästyskorko korkolain mukaisesti

Veden tasausmaksujen kuutiohinnat ovat voimassa edellisestä laskutuksesta alkaen

*Hallituksella on valtuudet periä kaksi ylim.lisävastiketta**ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta taloustilanteen niin vaatiessa.**Hallituksella on valtuudet muuttaa pääomavastikkeiden suuruutta vastaamaan lainojen korkomuutoksia.*