

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot:

Tontti:	Oma 1 374 m ²
Kiinteistötunnus:	508-001-0113-0012-T
Rakennukset:	1 asuin-/liikerakennus
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Tilavuus:	6 100 m ³
Asuntopinta-ala:	2 010 m ²
Valmistumisvuosi:	1966
Huoneistot:	15 asuinhuoneistoa 6 liikehuoneistoa
Pysäköinti:	13 hallipaikkaa

Hallinto:

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.04.2024. Kokouksessa oli edustettuina 2 525 osaketta yhtiön 9 400 osakkeesta. Kokouksessa käsiteltiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat, sekä keskusteltiin kiinteistön hoitoon ja hankintoihin liittyvistä asioista

Hallitus:

1.1.-23.04.2024	23.04.-31.12.2024
Ari-Pekka Nurminen (pj.)	Ari-Pekka Nurminen (pj.)
Tuomas Myntti (hj.)	Tuomas Myntti (hj.)
Marko Törhönen (hj.)	Marko Törhönen (hj.)

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Isännöitsijä:

Markku Kaitakari, Isännöinti- ja Tilipalvelu Makari Oy

Toiminnantarkastajat:

Varsinainen toiminnantarkastaja Juha Mäki
Varatoiminnantarkastaja Tero Hanski

Kiinteistön huolto:

Kiinteistöhuolto Makari, vastaavana Markku Kaitakari

Siivous:

Kiinteistöhuolto Makari, vastaavana Markku Kaitakari

Vakuutukset:

Taloyhtiöllä on laaja kiinteistövakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä, jossa vakuutettuna on asuin-/liikerakennus ja jätekatos. Lisäksi yhtiöllä on Asumisplus ryhmätapaturma vakuutus. Vakuutuksia hoitaa Howden Finland Oy.

Osakesiirrot:

Tilikauden aikana yhtiön osakkeiden omistuksessa ei tapahtunut muutoksia.

Asukkaat:

31.12.2024 oli talonkirjaan merkittynä 22 asukasta.

Energian ja veden kulutus:

	2020	2021	2022	2023	2024
Lämmitys MWh	235,1	278,9	266,9	267,2	255,2
Sähkö kWh	11 672	11 828	10 607	7 443	8 440
Vesi m ³	1 005	1 020	968	1 116	1 102
Vesi l/hlö/vrk	110	121	102	117	137

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen:

Tilikaudella aloitettiin käyttövesiputkien uusiminen ja etäluettavien vesimittareiden asennus, joulukuun mennessä oli asennettu runkoputkistot ja koepaineistus tehty. Liikehuoneiden ja asuntojen putkistojen ja vesimittareiden asennus aloitettiin tammikuussa, työ valmistui urakkasopimuksen mukaisesti lisätöineen 28.02.2025 ja loppukatselmus pidettiin 6.3.2025. Lisäksi korjattiin ulko-oven lukkoa ja uusittiin oven vedin, kustannus 675,01 €. Autohallin portin valaisimen uusiminen, kustannus 327,40 €. Räystäslämmityskaapelin asennus katolle, kustannus 1801,47 €. Lisäksi oli muita pienempiä korjauksia ja hankintoja. Yhtiössä oli käytössä Fiksuvesi vedenseurantapalvelu, joka irtisanottiin, koska uusissa vesimittareissa on vuotohälytys. Yhtiön osakeluettelo siirrettiin Maanmittauslaitoksen sähköiseen järjestelmään vuonna 2023.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 48.699,69 €, josta putkiremontin urakkaan liittyviä korjauksia on 42870,80 €.

Arvio tulevasta kehityksestä:

Palovarointimien asennus kaikille yhtiön toimesta vuoden 2025 loppuun mennessä. Hulevesien pois johtaminen viemäristä tulisi tehdä vuoden 2025 aikana. Ilmanvaihdon nuohous ja säätö tulee tehdä vuoden 2026 aikana. Autohallin katon korjaus tulisi tehdä, samoin parvekkeiden kunnostus ja maalaus tulisi tehdä. Muutoin tulee vuosittain varautua pieniin korjauksiin ja hankintoihin. Asbestikartoitus tehtiin alkuperäiseen kylpyhuoneeseen, asbestia löytyi seinälaatan kiinnityslaastista. Vesilaskutus mittauksen mukaan 3 kuukauden välein.

Talous:

Vastiketiedot:

	1.1.-30.6.2024	1.7.-31.12.2024
Hoitovastike, asuinhuoneistot	3,40 €/m ² /kk	3,60 €/m ² /kk
Hoitovastike, liikehuoneistot	6,80 €/m ² /kk	7,20 €/m ² /kk
Hoitovastike, varastot	3,40 €/m ² /kk	3,60 €/m ² /kk
Pääomavastike 4, sukitus	0,59628 €/m ² /kk	0,676115 €/m ² /kk
Vesimaksuennakko (asunnot)	14,00 €/hlö/kk	14,00 €/hlö/kk
Vesitasaus (asunnot)	17,10 €/m ³	17,10 €/m ³
Vesitasaus, kylmä (liikehuon.)	5,25 €/m ³	5,25 €/m ³
Vesitasaus, lämmin (liikehuon.)	12,70 €/m ³	12,70 €/m ³
Saunamaksu	10,00 €/hlö/kk	10,00 €/hlö/kk
Autohallipaikka, osakas	12,00 €/paikka/kk	12,00 €/paikka/kk
Autohallipaikka, ulkopuolinen	20,00 €/paikka/kk	20,00 €/paikka/kk
Vuokra (as 3)	400,00 €/kk	400,00 €/kk

Maksuvalmius:

Taloyhtiön maksuvalmius on tilikaudella ollut heikko.

Lainat:

Taloyhtiöllä on Pohjois-Hämeen Osuuspankissa viemäreiden pinnoitusta varten otettua lainaa 31.12.2024 jäljellä 28 439,60 €. Lainaa lyhennettiin lyhennyssuunnitelman mukaan 6 205,20 €, ylimääräisiä lainaosuuslyhennyksiä ei tehty. Käyttövesiputkien uusimista varten otettu laina 150 000 € nostettiin tilille 11/2024. Yhteensä pitkäaikaista rahalaitoslainaa on jäljellä 178439,64 €. Taloyhtiöllä on lisäksi Pohjois-Hämeen Osuuspankissa 25 000,00 € luotollinen tili. 31.12.2024 luotollinen tili ei ole ollut käytössä.

Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat:

Lainan ja luotollisen tilin vakuudeksi on annettu seuraavat panttikirjat:

Vakuuslaji		Nro	Kpl	á euroa
Yhteensä	Haltija			
Kiinteistökiinnitykset	23575 1	200.000,00	200.000,00	Pohjois-Hämeen Op

Taloudellinen tulos:

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -29.809,41 euroa.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi:

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio -29.809,41 € kirjataan voitto-/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

Mänttä-Vilppulassa 20.05.2025

Hallitus

	Toteutunut				Edellinen vuosi		
	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.23	%
KIINTEISTÖN TUOTOT							
Vastikkeet							
Hoitovastikkeet							
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	31 920,00	33,3	31 920,00	33,3	30 400,00	30 400,00	105,0
3002 Liikehuoneistovastikkeet	41 118,00	42,9	41 118,00	42,9	39 160,00	39 160,00	105,0
3004 Varastohuoneistovastikkeet	8 820,00	9,2	8 820,00	9,2	8 400,00	8 400,00	105,0
Hoitovastikkeet yhteensä	81 858,00	85,5	81 858,00	85,5	77 960,00	77 960,00	105,0
Vastikkeet yhteensä	81 858,00	85,5	81 858,00	85,5	77 960,00	77 960,00	105,0
Vuokrat							
3101 Asuinhuoneistovuokrat	4 800,00	5,0	4 800,00	5,0	4 800,00	4 800,00	100,0
Vuokrat yhteensä	4 800,00	5,0	4 800,00	5,0	4 800,00	4 800,00	100,0
Käyttökorvaukset							
3201 Vesimaksut	6 923,46	7,2	6 923,46	7,2	5 966,98	5 966,98	116,0
3203 Saunamaksut	480,00	0,5	480,00	0,5	360,00	360,00	133,3
3205 Autopaikkamaksut	1 536,00	1,6	1 536,00	1,6	1 656,00	1 656,00	92,8
Käyttökorvaukset yhteensä	8 939,46	9,3	8 939,46	9,3	7 982,98	7 982,98	112,0
Muut kiinteistön tuotot							
3400 Muut kiinteistön tuotot	140,46	0,1	140,46	0,1			
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	140,46	0,1	140,46	0,1			
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	95 737,92	100,0	95 737,92	100,0	90 742,98	90 742,98	105,5
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT							
Luottotappiot ja oikaisuerät							
3900 Luottotappiot ja oikaisuerät	- 48,00	- 0,1	- 48,00	- 0,1	- 2,99	- 2,99	1605,4
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	- 48,00	- 0,1	- 48,00	- 0,1	- 2,99	- 2,99	1605,4
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	- 48,00	- 0,1	- 48,00	- 0,1	- 2,99	- 2,99	1605,4
KIINTEISTÖN HOITOKULUT							
Henkilöstökulut							
Palkat ja palkkiot							
Tilintarkastajien palkkiot							
5070 Tilintarkastajien palkkiot	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 300,00	100,0
Tilintarkastajien palkkiot yhteensä	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 300,00	100,0
Palkat ja palkkiot yhteensä	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 0,3	- 300,00	- 300,00	100,0
Henkilösivukulut							
Muut sosiaalivakuutusmaksut							
5141 Tapaturmavakuutusmaksut	- 77,81	- 0,1	- 77,81	- 0,1			
Muut sosiaalivakuutusmaksut yhteensä	- 77,81	- 0,1	- 77,81	- 0,1			
Henkilösivukulut yhteensä	- 77,81	- 0,1	- 77,81	- 0,1			
Henkilöstökulut yhteensä	- 377,81	- 0,4	- 377,81	- 0,4	- 300,00	- 300,00	125,9
Hallinto							
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut							
Maksut isännöintiyritykselle							
5330 Maksut isännöintiyritykselle	- 6 267,60	- 6,5	- 6 267,60	- 6,5	- 6 093,90	- 6 093,90	102,9
Maksut isännöintiyritykselle yhteensä	- 6 267,60	- 6,5	- 6 267,60	- 6,5	- 6 093,90	- 6 093,90	102,9
Toimisto- ym. hallintokulut							
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	- 1 769,55	- 1,8	- 1 769,55	- 1,8	- 2 353,80	- 2 353,80	75,2
5375 Jäsenmaksut	- 234,00	- 0,2	- 234,00	- 0,2	- 222,00	- 222,00	105,4
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	- 241,26	- 0,3	- 241,26	- 0,3	- 262,44	- 262,44	91,9

	<u>Toteutunut</u>				<u>Edellinen vuosi</u>		
	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.23	%
Toimisto- ym. hallintokulut yhteensä	- 2 244,81	- 2,3	- 2 244,81	- 2,3	- 2 838,24	- 2 838,24	79,1
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	- 8 512,41	- 8,9	- 8 512,41	- 8,9	- 8 932,14	- 8 932,14	95,3
Hallinto yhteensä	- 8 512,41	- 8,9	- 8 512,41	- 8,9	- 8 932,14	- 8 932,14	95,3
Käyttö ja huolto							
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut							
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huoll							
5430 Maksut kh-yritykselle	- 16 355,20	- 17,1	- 16 355,20	- 17,1	- 15 901,50	- 15 901,50	102,9
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huoll	- 16 355,20	- 17,1	- 16 355,20	- 17,1	- 15 901,50	- 15 901,50	102,9
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huoll							
5447 KTV-maksut	- 1 291,40	- 1,3	- 1 291,40	- 1,3	- 1 149,34	- 1 149,34	112,4
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huoll	- 1 291,40	- 1,3	- 1 291,40	- 1,3	- 1 149,34	- 1 149,34	112,4
Muut käytön ja huollon kulut							
5480 Muut käytön ja huollon kulut	- 315,10	- 0,3	- 315,10	- 0,3	- 206,90	- 206,90	152,3
Muut käytön ja huollon kulut yhteensä	- 315,10	- 0,3	- 315,10	- 0,3	- 206,90	- 206,90	152,3
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut yhteensä	- 17 961,70	- 18,8	- 17 961,70	- 18,8	- 17 257,74	- 17 257,74	104,1
Käyttö ja huolto yhteensä	- 17 961,70	- 18,8	- 17 961,70	- 18,8	- 17 257,74	- 17 257,74	104,1
Ulkoalueiden hoito							
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kul							
Muut ulkoalueiden hoidon kulut							
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	- 1 066,95	- 1,1	- 1 066,95	- 1,1	- 852,50	- 852,50	125,2
Muut ulkoalueiden hoidon kulut yhteensä	- 1 066,95	- 1,1	- 1 066,95	- 1,1	- 852,50	- 852,50	125,2
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kul	- 1 066,95	- 1,1	- 1 066,95	- 1,1	- 852,50	- 852,50	125,2
Ulkoalueiden hoito yhteensä	- 1 066,95	- 1,1	- 1 066,95	- 1,1	- 852,50	- 852,50	125,2
Lämmitys							
5700 Lämmitys	- 31 886,23	- 33,3	- 31 886,23	- 33,3	- 28 774,86	- 28 774,86	110,8
Lämmitys yhteensä	- 31 886,23	- 33,3	- 31 886,23	- 33,3	- 28 774,86	- 28 774,86	110,8
Vesi ja jätevesi							
5800 Vesi ja jätevesi	- 7 374,64	- 7,7	- 7 374,64	- 7,7	- 6 886,18	- 6 886,18	107,1
Vesi ja jätevesi yhteensä	- 7 374,64	- 7,7	- 7 374,64	- 7,7	- 6 886,18	- 6 886,18	107,1
Sähkö ja kaasu							
5900 Sähkö ja kaasu	- 2 530,55	- 2,6	- 2 530,55	- 2,6	- 2 347,40	- 2 347,40	107,8
5901 Sähkönhankinta	- 19,36	0,0	- 19,36	0,0	- 23,31	- 23,31	83,1
Sähkö ja kaasu yhteensä	- 2 549,91	- 2,7	- 2 549,91	- 2,7	- 2 370,71	- 2 370,71	107,6
Jätehuolto							
6000 Jätehuolto	- 4 043,09	- 4,2	- 4 043,09	- 4,2	- 3 512,33	- 3 512,33	115,1
Jätehuolto yhteensä	- 4 043,09	- 4,2	- 4 043,09	- 4,2	- 3 512,33	- 3 512,33	115,1
Vahinkovakuutukset							
6100 Vahinkovakuutukset	- 1 166,15	- 1,2	- 1 166,15	- 1,2	- 4 068,47	- 4 068,47	28,7
6101 Vakuutusmeklari	- 215,55	- 0,2	- 215,55	- 0,2	- 750,02	- 750,02	28,7
Vahinkovakuutukset yhteensä	- 1 381,70	- 1,4	- 1 381,70	- 1,4	- 4 818,49	- 4 818,49	28,7
Kiinteistövero							
6300 Kiinteistövero	- 4 772,02	- 5,0	- 4 772,02	- 5,0	- 4 623,74	- 4 623,74	103,2
Kiinteistövero yhteensä	- 4 772,02	- 5,0	- 4 772,02	- 5,0	- 4 623,74	- 4 623,74	103,2
Korjaukset							
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut							
Kiinteistön korjaukset							
6430 Kiinteistön korjaukset	- 48 699,69	- 50,9	- 48 699,69	- 50,9	- 8 536,13	- 8 536,13	570,5
Kiinteistön korjaukset yhteensä	- 48 699,69	- 50,9	- 48 699,69	- 50,9	- 8 536,13	- 8 536,13	570,5
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	- 48 699,69	- 50,9	- 48 699,69	- 50,9	- 8 536,13	- 8 536,13	570,5

	<u>Toteutunut</u>				<u>Edellinen vuosi</u>		
	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	%	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.23	%
Korjaukset yhteensä	- 48 699,69	- 50,9	- 48 699,69	- 50,9	- 8 536,13	- 8 536,13	570,5
Muut hoitokulut							
6800 Muut hoitokulut	- 18,60	0,0	- 18,60	0,0			
Muut hoitokulut yhteensä	- 18,60	0,0	- 18,60	0,0			
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	- 128 644,75	- 134,4	- 128 644,75	- 134,4	- 86 864,82	- 86 864,82	148,1
HOITOKATE	- 32 954,83	- 34,4	- 32 954,83	- 34,4	3 875,17	3 875,17	- 850,4
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT							
Pääomavastikkeet							
81203 Pääomavastike 3 (lämmönvaihdin)					- 452,79	- 452,79	
81204 Pääomavastike 4 (viemärit)	7 810,14	8,2	7 810,14	8,2	7 010,04	7 010,04	111,4
Pääomavastikkeet yhteensä	7 810,14	8,2	7 810,14	8,2	6 557,25	6 557,25	119,1
Korkokulut							
Korkokulut pääomavastikelainoista							
8634 Korkokulut, laina 4 (-83 7343 29, viemär	- 1 740,63	- 1,8	- 1 740,63	- 1,8	- 1 467,20	- 1 467,20	118,6
8635 Korkokulut, laina 5 (-83 7425 20, putket)	- 619,08	- 0,6	- 619,08	- 0,6			
Korkokulut pääomavastikelainoista yhteensä	- 2 359,71	- 2,5	- 2 359,71	- 2,5	- 1 467,20	- 1 467,20	160,8
Korkokulut luotollisista pankkitileistä							
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	- 1 205,35	- 1,3	- 1 205,35	- 1,3	- 1 076,84	- 1 076,84	111,9
Korkokulut luotollisista pankkitileistä yhteensä	- 1 205,35	- 1,3	- 1 205,35	- 1,3	- 1 076,84	- 1 076,84	111,9
Korkokulut yhteensä	- 3 565,06	- 3,7	- 3 565,06	- 3,7	- 2 544,04	- 2 544,04	140,1
Muut rahoituskulut							
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut							
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	- 67,24	- 0,1	- 67,24	- 0,1	- 28,70	- 28,70	234,3
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut yhteensä	- 67,24	- 0,1	- 67,24	- 0,1	- 28,70	- 28,70	234,3
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat							
8834 Muut rahoituskulut, laina 4 (-83 7343 29,	- 30,00	0,0	- 30,00	0,0	- 30,00	- 30,00	100,0
8835 Muut rahoituskulut, laina 5 (-83 7425 20,	- 2,50	0,0	- 2,50	0,0			
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat yhteen	- 32,50	0,0	- 32,50	0,0	- 30,00	- 30,00	108,3
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä							
88501 Provisiokulut	- 499,92	- 0,5	- 499,92	- 0,5	- 499,92	- 499,92	100,0
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä yhte	- 499,92	- 0,5	- 499,92	- 0,5	- 499,92	- 499,92	100,0
Muut rahoituskulut							
8890 Muut rah.kulut, lainojen nostokulut yms.	- 500,00	- 0,5	- 500,00	- 0,5			
Muut rahoituskulut yhteensä	- 500,00	- 0,5	- 500,00	- 0,5			
Muut rahoituskulut yhteensä	- 1 099,66	- 1,1	- 1 099,66	- 1,1	- 558,62	- 558,62	196,9
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	3 145,42	3,3	3 145,42	3,3	3 454,59	3 454,59	91,1
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-							
SIIRTOJA JA VEROJA	- 29 809,41	- 31,1	- 29 809,41	- 31,1	7 329,76	7 329,76	- 406,7
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄ)	- 29 809,41	- 31,1	- 29 809,41	- 31,1	7 329,76	7 329,76	- 406,7

	Kauden muutos	Tilik. alusta	Ed. tilinp. saldo	Muutos	%
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineelliset hyödykkeet					
Maa- ja vesialueet					
1100 Maa- ja vesialueet	0,00	16 818,79	16 818,79	0,00	0,0
Maa- ja vesialueet yhteensä	0,00	16 818,79	16 818,79	0,00	0,0
Liittymismaksut					
1130 Liittymismaksut	0,00	2 779,85	2 779,85	0,00	0,0
Liittymismaksut yhteensä	0,00	2 779,85	2 779,85	0,00	0,0
Omistusrakennukset ja rakennelmat					
Rakennukset ja rakennelmat					
1150 Rakennukset ja rakennelmat	0,00	231 272,31	231 272,31	0,00	0,0
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	0,00	231 272,31	231 272,31	0,00	0,0
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	0,00	231 272,31	231 272,31	0,00	0,0
Koneet ja kalusto					
Koneet ja kalusto					
1250 Koneet ja kalusto	0,00	13 888,38	13 888,38	0,00	0,0
Koneet ja kalusto yhteensä	0,00	13 888,38	13 888,38	0,00	0,0
Koneet ja kalusto yhteensä	0,00	13 888,38	13 888,38	0,00	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	0,00	264 759,33	264 759,33	0,00	0,0
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	0,00	264 759,33	264 759,33	0,00	0,0
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Saamiset					
Lyhytaikaiset saamiset					
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)					
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	- 1 159,05	4 130,85	5 289,90	- 1 159,05	- 21,9
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä	- 1 159,05	4 130,85	5 289,90	- 1 159,05	- 21,9
Siirtosaamiset					
1790 Siirtosaamiset	0,14	316,21	316,07	0,14	0,0
Siirtosaamiset yhteensä	0,14	316,21	316,07	0,14	0,0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	- 1 158,91	4 447,06	5 605,97	- 1 158,91	- 20,7
Saamiset yhteensä	- 1 158,91	4 447,06	5 605,97	- 1 158,91	- 20,7
Rahat ja pankkisaamiset					
1910 OP FI58 5521 0720 0534 45	83 724,43	83 724,43	0,00	83 724,43	
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	83 724,43	83 724,43	0,00	83 724,43	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	82 565,52	88 171,49	5 605,97	82 565,52	1472,8
VASTAAVAA YHTEENSÄ	82 565,52	352 930,82	270 365,30	82 565,52	30,5

	Kauden muutos	Tilik. alusta	Ed. tilinp. saldo	Muutos	%
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma					
2000 Osakepääoma	0,00	158 096,65	158 096,65	0,00	0,0
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä	0,00	158 096,65	158 096,65	0,00	0,0
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)					
2110 Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukain	0,00	71 848,84	71 848,84	0,00	0,0
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen) yhte	0,00	71 848,84	71 848,84	0,00	0,0
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)					
2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio)	7 329,76	- 33 562,79	- 40 892,55	- 7 329,76	- 17,9
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä	7 329,76	- 33 562,79	- 40 892,55	- 7 329,76	- 17,9
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	- 37 139,17	- 29 809,41	7 329,76	37 139,17	- 506,7
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	- 29 809,41	166 573,29	196 382,70	29 809,41	- 15,2
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)					
2434 Rahoituslaitoslaina, pov laina 4 (-83 7343 29, vier	- 6 205,20	28 439,64	34 644,84	6 205,20	- 17,9
2435 Rahoituslaitoslaina, pov laina 5 (-83 7425 20, puti	150 000,00	150 000,00	0,00	- 150 000,00	
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) yhteensä	143 794,80	178 439,64	34 644,84	- 143 794,80	415,1
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	143 794,80	178 439,64	34 644,84	- 143 794,80	415,1
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta					
2750 Luotollinen pankkitili, lyhytaikainen	- 20 463,47	0,00	20 463,47	20 463,47	- 100,0
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	- 20 463,47	0,00	20 463,47	20 463,47	- 100,0
Saadut ennakot					
2800 Saadut ennakot, lyhytaikaiset	- 244,58	216,68	461,26	244,58	- 53,0
Saadut ennakot yhteensä	- 244,58	216,68	461,26	244,58	- 53,0
Ostovelat					
2850 Ostovelat, lyhytaikaiset	- 10 682,89	7 241,97	17 924,86	10 682,89	- 59,6
Ostovelat yhteensä	- 10 682,89	7 241,97	17 924,86	10 682,89	- 59,6
Muut velat					
Muut lyhytaikaiset velat					
2951 Saadut lyhytaikaiset vakuudet	0,00	400,00	400,00	0,00	0,0
Muut lyhytaikaiset velat yhteensä	0,00	400,00	400,00	0,00	0,0
Muut velat yhteensä	0,00	400,00	400,00	0,00	0,0
Siirtovelat					
2981 Korkojaksotusvelka	- 28,93	59,24	88,17	28,93	- 32,8
Siirtovelat yhteensä	- 28,93	59,24	88,17	28,93	- 32,8
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	- 31 419,87	7 917,89	39 337,76	31 419,87	- 79,9
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	112 374,93	186 357,53	73 982,60	- 112 374,93	151,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	82 565,52	352 930,82	270 365,30	- 82 565,52	30,5

ASUNTO OY MÄNTÄN VALTAHOVI

TALOUSARVIOEHDOTUS 2025 - 2026

1.7.2025 - 30.6.2026

					Arvio	Arvio	Tot.
					2025	2024	2024
Kiinteistön tuotot							
Hoitovastikkeet, asuinhuon.	4,00 €/m²/kk	760,0 m²			36 480,00	32 832,00	31 920,00
Hoitovastikkeet, liikehuon.	8,00 €/m²/kk	489,5 m²			46 992,00	42 292,80	41 118,00
Hoitovastikkeet, varastohuon.	4,00 €/m²/kk	210,0 m²			10 080,00	9 072,00	8 820,00
Vuokratuotot	as 3	400,0 €/kk			4 800,00	4 800,00	4 800,00
Vesimaksut	kylmäv. 6,00 €/m³, lämminv. 13,90 €/m³				6 200,00	6 200,00	6 923,46
Saunamaksut	10,00 €/hlö/kk				550,00	550,00	480,00
Autopaikkamaksut	12,00 €/kk	20,00 €/kk ulkop.			1 870,00	1 870,00	1 536,00
Muut kiinteistön tuotot							140,46
Luottotappiot ja oikaisuerät					28,00	33,20	-48,00
Kiinteistön tuotot yhteensä					107 000,00	97 650,00	95 689,92
Kiinteistön hoitokulut							
Kokouspalkkiot tilintarkastajat					300,00	300,00	300,00
Tapaturmavakuutusmaksut							77,81
Jäsenmaksut ja pankkikulut					600,00	600,00	475,26
Muut kulut, hallinto					1 000,00	900,00	1 769,55
Isännöinti	3-5%	553,0 €/kk			6 636,00	6 552,00	6 267,60
Huolto ja siivousmaksut	3-5%	1443,0 €/kk			17 316,00	17 100,00	16 355,20
KTV-maksut	10 %				1 200,00	1 200,00	1 291,40
Muut käytön ja huollon kulut					300,00	300,00	315,10
Ulkoalueiden hoito					600,00	600,00	1 066,95
Lämpö perusmaksu	10 %		4700,0				
Lämpökulutus	10 %	104,0 €/MWh	260	27040,0	31 740,00	32 470,00	31 886,23
Vesi	10 %	2,07 €/m³	1150	2380,5			
Jätevesi	10 %	3,40 €/m³	1150	3910,0			
Vesi perusmaksu	10 %			1509,5	7 800,00	7 850,00	7 374,64
Sähkö perusm.,siirto,vero	10 %			1900,0			
Sähkö kulutus,energia	10 %	0,100 €/kWh	10000	1000,0	2 900,00	3 400,00	2 549,91
Jätehuolto	15 %				3 700,00	3 500,00	4 043,09
Vahinkovakuutukset	10 %				2 500,00	4 850,00	1 381,70
Kiinteistövero	0,60 %				4 800,00	4 700,00	4 772,02
Korjaukset					25 500,00	13 300,00	48 699,69
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset							
Aktivoinnit							
Muut hoitokulut					108,00	28,00	18,60
Kiinteistön hoitokulut yhteensä					107 000,00	97 650,00	128 644,75
Pääomatulot							
Pääomavastike 4, viemärit	1023,0 m²		4,15 %		7800,00	8300,00	7810,14
Pääomavastike 5, käyttövesiputket	1249,5 m²		4,7 %		17 000,00		
Pääomatulot yhteensä					24 800,00	8 300,00	7 810,14
Pääomamenot OP Mänttä							
Pääomavastike 4, viemärit	28 439,64 €		al. 370		7800,00	8300,00	7975,83
Pääomavastike 5, käyttövesiputket	135 000,00 €				17 000,00		
Pääomamenot yhteensä					24 800,00	8 300,00	7 975,83
MENOT YHTEENSÄ					131 800,00	105 950,00	136 620,58
TULOT YHTEENSÄ					131 800,00	105 950,00	103 500,06
YHTIÖVASTIKE							
			osake	m²			
Hoitovastikkeet, asuinhuon.	0,688561721400 €/os/kk	4415	760,0	4,00000000 €/m²/kk			
Hoitovastikkeet, liikehuon.	0,785556670010 €/os/kk	4985	489,5	8,00000000 €/m²/kk			
Hoitovastikkeet, varastot	0,195121951210 €/os/kk	4305	210,0	4,00000000 €/m²/kk			
Pääomavastike 4, viemärit	0,080147965470 €/os/kk	8110	1023,0	0,63538612 €/m²/kk			
Pääomavastike 5, käyttövesiputket	0,150709219850 €/os/kk	9400	1249,5	1,13378685 €/m²/kk			
Vesimaksujen hinnat							
Asuinhuoneistot	13,90 €/m³ (lämminv.)			6,00 €/m³ (kylmäv.)			
Liikehuoneistot	13,90 €/m³ (lämminv.)			6,00 €/m³ (kylmäv.)			

ASUNTO OY MÄNTÄN VALTAHOVI

Osakeluettelo / Vastikkeet

1.7.2025 - 30.6.2026

	Osakk.	m ²	m ² varastot	Hoitovastike asuinh. €/kk	Hoitovastike liikehuon. €/kk	Hoitovastike varastot €/kk	Pääomavastike 4 viemärit €/kk	Pääomavastike 5 käyttövesiputket €/kk	KOKONAIS VASTIKE €/kk
1 Myntti Tuomas ja Seija	290,0	52,5		210,00			33,36	59,52	302,88
2 Koskela Saija	310,0	53,0		212,00			33,68	60,09	305,77
3 As Oy Valtahovi									
4 Lilja-Reinikainen Tiia	400,0	74,5		298,00			47,34	84,47	429,80
5 Salojensaari Keijo	280,0	47,5		190,00			30,18	53,85	274,04
6 Peltonen Aino	380,0	67,0		268,00				75,96	343,96
7 Lommi Kalja	230,0	38,5		154,00				43,65	197,65
8 Simontaival Sari	250,0	39,0		156,00			24,78	44,22	225,00
9 Salo Eila	470,0	91,0		364,00				103,17	467,17
10 Mäntykenttä Jari ja Jämsen Paula	250,0	31,0		124,00			19,70	35,15	178,84
11 Manni Kirsti	390,0	70,5		282,00			44,79	79,93	406,73
12 Manninen Aila	305,0	52,0		208,00			33,04	58,96	300,00
13 Heikkinen Reko	250,0	39,0		156,00			24,78	44,22	225,00
14 Manni Kirsti	400,0	74,5		298,00			47,34	84,47	429,80
15 Hanski Tero	210,0	30,0		120,00				34,01	154,01
16 Kastanjan Sydän Oy	1140,0	103,5	61,0		828,00	244,00	65,76	117,35	1255,11
17 La Rambla Invest Oy	515,0	47,0	26,0		376,00	104,00	29,86	53,29	563,15
18 Nurmisec Invest&Consulting Oy	1250,0	107,5	84,0		860,00	336,00	68,30	121,88	1386,19
19 Lam Tien Hoa/Rosenqvist Anh Thu	320,0	27,0			216,00		17,16	30,61	263,77
20 Lam Tien Hoa/Rosenqvist Anh Thu	360,0	37,0			296,00		23,51	41,95	361,46
21 Kestikeidas Oy	1400,0	167,5	39,0		1340,00	156,00	106,43	189,91	1792,34

YHTEENSÄ	9400,0	1249,50	210,0	3040,00	3916,00	840,00	650,00	1416,67	9862,67
----------	--------	---------	-------	---------	---------	--------	--------	---------	---------

Hoitovastike, asuinh.	3,6000	760,0 m ²	1/25-6/25	16416,00	
Hoitovastike, asuinh.	4,0000		7/25 alkaen	18240,00	
					34656,00
Hoitovastike, liikeh.	7,2000	489,5 m ²	1/25-6/25	21146,40	
Hoitovastike, liikeh.	8,0000		7/25 alkaen	23496,00	
					44642,40
Hoitovastike, varastot	3,6000	210,0 m ²	1/25-6/25	4536,00	
Hoitovastike, varastot	4,0000		7/25 alkaen	5040,00	
					9576,00
Pääomavastike 4, viemärit	0,67611599869	1023,0 m ²	1/25-6/25	4150,00	
Pääomavastike 4, viemärit	0,63538611925	1023,0 m ²	7/25 alkaen	3900,00	
					8050,00
Pääomavastike 5, käyttövesiputket	0,00000000000	1249,5 m ²		0,00	
Pääomavastike 5, käyttövesiputket	1,13378684806	1249,5 m ²	7/25 alkaen	8500,00	
					8500,00

ASUNTO OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS 2025

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.

Asunto-osakeyhtiö: Asunto Oy Mäntän Valtahovi

y-tunnus: 0218073-8

Hallitus käsitellyt: _____ . _____ 20 _____

Esitetty yhtiökokoukselle: _____ . _____ 20 _____

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI

LAATIMISPÄIVÄ

-
- Isännöitsijäntodistus (tehdyt peruskorjaukset/-parannukset) 2024
- Tilinpäätökset 2005 -2024 (korjauskulut / -aktivoinnit)
- KH-kortti Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (KH 90-00403)
- Energiatodistus, energialuokka asunnot E ja liikehuoneistot D 2023

ASUNTO OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS 2025

REKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT

KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA

- Piha	- Päälysrakenteiden kunnossapitokorjauksia (autohallin katon ja seinän korjaus, kynnys tehty 2013)
- Perustukset ja runko	- Ei korjaustarvetta (salaojien huuhtelu tarvittaessa)
- Julkisivut	- Ei välitöntä korjaustarvetta (maalaukskorjauksia) Tallin ulkopuolen seinän korjaus ja maalaus 2019, sokkeli maalattu 2021
- Parvekkeet	- Ei välitöntä korjaustarvetta kunnostus ja maalaukskorjauksia
- Ikkunat	- Ei korjaustarvetta (uusittu 2006)
- Ulko- ja terassinovet	- Ei korjaustarvetta (uusittu 2006)
- Lukot ja avaimet	- Ei korjaustarvetta (uusittu 2010)
- Katto-rännit	- Katon tarkastukset ja mahdolliset korjaukset (maalaus)
- Huoneistojen märkätilat	- Ei välitöntä uusimistarvetta Vesieristeen uusimistarve aina kun kylpyhuoneremontti tehdään osakkeenomistajan toimesta
- Huoneistojen varastot	- Ei välitöntä uusimistarvetta
- Yleiset tilat	- Ei välitöntä maalaus tai korjaustarvetta (saunan pane- lointi + laudepuut uusiminen) (rappukäytävän maalaus) Väestönsuojan kunnostus (uusi kone), sähköjen asen- nus, suojan tarkastus, käyttötarvikkeiden päivitys 2018 Ns. talonmiehen asunnon peruskorjaus tehty 2019 Käytävän alatasanne, uusittu muovimatto 2020
- Kylmiö	- Poistettu käytöstä vähäisen käytön takia 2022
- Lämmitysjärjestelmä	- Ei välitöntä korjaustarvetta (purettu asbestit lämmön- jakohuoneesta ja uusittu vaihdinpaketti 2017)
- Vesi- ja viemärijärjestelmä	- Ei korjaustarvetta viemäreissä, pohjaviemäri sukitettu loppu osiltaan (pannuhuoneesta kadun kaivoon+sauna+ pesula haarat). Pystyt ja haarat asuntoihin ruiskuvalu (Proline) tehty 2020. Kellarin runko viemäri uusittu 2012. Käyttövesiputket ja etäluettavat vesimittarit (KOKA) uusittu 2025. Lämmitysverkon putkiston uusimiselle ei vielä ole tarvetta.
- Ilmanvaihto	- Ei korjaustarvetta, Ilmanvaihtokoneiden ja kanavien puhdistus ja säätö tehty 2016, Liikehuoneistot huolehtivat omista ilmanvaihtoistaan määräysten mukaisesti
- Sähkö- ja tietojärjestelmä	- Tehdään kuntotutkimus missä määrin järjestelmiä uusitaan, kuitukaapeliverkon rakentaminen taloon Määräaikaistarkastus tehty 2014 kaikkiin kiinteistön sähkökeskuksiin (Dekra)
- Hissi-(t)	- Ei hissiä

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

- Hallituksen näkemyksen mukaan välittömimmät kunnossapitotarpeet ovat palovaroittimien asennus (yhtiön vastuulle 2025 aikana), hulevesien pois johtaminen viemäristä tulisi tehdä vuoden 2025 aikana, ilmanvaihdon puhdistus ja säätö tulee tehdä 2026, autokatoksen katon ja seinien korjaus, saunan panelointi, rappukäytävän maalaus, parvekkeiden kunnostus ja maalaus, talon katon maalaus, Asbestikartoitus tehty kylpyhuoneeseen 2020, on haitta-aineita.

Lisäksi hallitus katsoo, että kuntotutkimus ilmanvaihtoon sekä sähkö- ja tietoverkkoon olisi järkevää teettää valmiiksi. Taloyhtiön kokonaiskuntoarvion tekemiseen ei ole vielä välitöntä tarvetta. Uusi energiatodistus on teetetty taloyhtiölle.