TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 01.01.-31.12.2025

Yhtiön perustiedot

Y-tunnus	0166116-9
Tontti	Oma 1558 m^2
Rakennukset	1 kpl
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Tilavuus	6300 m^3
Valmistumisvuosi	1959
Asuinhuoneistot	26 kpl, 1122 m^2
Liikehuoneistot ja varastot	8 kpl, 433 m^2
Yhtiön omistama asunto	h+kk 24 m^2
Kiinteistövakuutus	If Vahinkovakuutus
MML osakehuoneistorekisteri	osakeluettelon siirto tehty 23.11.2022

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.06.2025
Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

Hallitus 01.01.-18.06	
Hallituksen puheenjohtaja	Ossi Kinnunen
Hallituksen varsinaiset jäsenet	Henri Saba, Heikki Ahokas, Tea Raitio
Hallituksen varajäsenet	Eva Semberg
Hallitus 18.06.->	
Hallituksen puheenjohtaja	Ossi Kinnunen
Hallituksen varsinaiset jäsenet	Henri Saba, Tea Raitio
Hallituksen varajäsenet	Eva Semberg
Isännöitsijä	Timo Lappalainen Isännöitsijätoimisto Kyösti Lappalainen Ky
Tilintarkastajat	Arja Kauppinen KHT
Varatilintarkastaja	Mari Saari KHT
Kiinteistöhuolto	Pieksämäen Talotoimi Oy

Talous

Hoitovastike	asunnot	3,15€/m^2/kk	01.01.-30.06.
	asunnot	3,20€/m^2/kk	01.07.->
	liikehuoneistot	6,30€/m^2/kk	01.01.-30.06.
	liikehuoneistot	6,40€/m^2/kk	01.07.->
Pääomavastike	asunnot	1,15€/m^2/kk	01.01.-30.06.
	asunnot	1,016€/m^2/kk	01.07.-31.10.
	liikehuoneistot	2,30€/m^2/kk	01.01.-30.06.
	liikehuoneistot	2,032€/m^2/kk	01.07.-31.10.

Vesivastike	mittauksen mukaan
Maksuvalmius	Hyvä
Lainat	Yhtiöllä ei ole lainaa. Remonttilainan viimeinen erä maksettiin lokakuussa 2025.
Talousarviovertailu	Lämmitys- ja korjausmenot olivat arvioitua pienemmät.

Energian- ja veden kulutus

		2025	2024	2023
Lämpö	MWh	308	329	338
Lämpö	sääkorjattu	304	329	335
Sähkö	kWh	12601	12597	10128
Vesi	m^3	1144	1025	973

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei merkitty osakesiirtoja.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Suurimmat korjausmenot olivat lvi-järjestelmien korjauksia 2380€ sekä pohjavesipumppujen korjauksia 532€

Arvio tulevasta kehityksestä

Korjauksia toteutetaan kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti.

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö
1989	Asuntojen ikkunat uusittu
2002	Käyttövesiputket uusittu ja asennettu vesimittarit
2004	Rakennettu jätekatos
2009	Saunatilojen remontti
2011	Rappukäytävien peruskorjaus
2014	Lämmönvaihtimet uusittu
2015	Viemärit pinnoitettu
2015	Julkisivu- ja parvekeremontti

muut toteutetut korjaukset

2015	Katto maalattu
2019	Patteritermostaatit uusittu
2019	Rappukäytävän valot uusittu liiketunnistinvaloiksi
2021	Lukkojen sarjoitus (Iloq S10)
2022	Ilmastointikanavien puhdistus
2023	Huoneistojen vesimittareiden tiivisteiden uusiminen
2024	Huoneistojen palovaroittimet uusittu (asunnot ja liikehuoneistot)

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Panttikirja	7755	63000€	Yhtiöllä vapaana
Panttikirja	408906	300000€	Yhtiöllä vapaana

Hallintaan otettu huoneisto

Taloyhtiö on ottanut vuonna 2025 hallintaansa kolmeksi vuodeksi Liikehuoneiston nro2 maksamattomien yhtiövastikkeiden vuoksi. Tilikauden 2025 päättyessä taloyhtiöllä on saatavia huoneistolta 6389,96€. Huoneisto on vuokrattu.

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen kirjaamiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 4,47€ kirjataan voitto/tappio tilille.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

		1.1. - 31.12.2025
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet		
Hoitovastikkeet	74.828,40	
Hoitovastikkeet		74.828,40
Vuokrat		
Vuokrat	3.360,00	
Vuokrat		3.360,00
Käyttökorvaukset	10.334,50	
Muut kiinteistön tuotot	1.835,85	
Luottotappiot ja oikaisuerät	553,69	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		90.912,44
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-87.322,83	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-87.322,83
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		3.589,61
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		39.821,61
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		43.411,22
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2		
Pääomavastikkeet	11.806,61	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2 YHTEENSÄ		11.806,61
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		
Korkokulut	-237,75	
Muut rahoituskulut	-23,00	
Lainojen lyhennykset	-11.385,13	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		-11.645,88
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 2		160,73
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		-160,73
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 2		0,00
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		43.411,22
Kokonaisjäämä		43.411,22
Rahoitusomaisuus		52.206,86
Lyhytaikainen vieras pääoma		-8.795,64
Taseen rahoitusasema		43.411,22
Erotus		0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2025	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	74.828,40	74.828,00	0,40	100,0
Vuokrat	3.360,00	3.360,00	0,00	100,0
Käyttökorvaukset	10.334,50	11.170,00	-835,50	92,5
Muut kiinteistön tuotot	1.835,85	9.835,00	-7.999,15	18,7
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	90.358,75	99.193,00	-8.834,25	91,1
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	553,69	0,00	553,69	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-8.331,82	-7.600,00	-731,82	109,6
Käyttö ja huolto yhteensä	-12.438,85	-11.880,00	-558,85	104,7
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-171,44	-900,00	728,56	19,0
Siivous yhteensä	-742,48	-250,00	-492,48	297,0
Lämmitys	-38.120,39	-40.520,00	2.399,61	94,1
Vesi ja jätevesi	-8.553,23	-8.390,00	-163,23	101,9
Sähkö ja kaasu	-2.719,01	-2.670,00	-49,01	101,8
Jätehuolto	-2.861,79	-3.100,00	238,21	92,3
Vahinkovakuutukset	-3.541,77	-3.550,00	8,23	99,8
Kiinteistövero	-6.011,60	-6.010,00	-1,60	100,0
Korjaukset yhteensä	-3.830,45	-14.300,00	10.469,55	26,8
Muut hoitokulut		-23,00		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-87.322,83	-99.193,00	11.870,17	88,0
HOITOKATE	3.589,61	0,00	3.589,61	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-12.200,00	0,00	-12.200,00	
Koneista ja kalustosta	-601,00			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-12.801,00	0,00	-12.801,00	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Pääomavastikkeet	11.808,30	11.808,00	0,30	100,0
Pääomavastikkeiden oikaisut	-1,69			
Korkokulut yhteensä	-237,75	0,00	-237,75	
Muut rahoituskulut yhteensä	-23,00	0,00	-23,00	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	11.545,86	11.808,00	-262,14	97,8
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	2.334,47	11.808,00	-9.473,53	19,8
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Asuintalovarauksen muutos	-2.330,00	0,00	-2.330,00	
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-2.330,00	0,00	-2.330,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	4,47	11.808,00	-11.803,53	0,0

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	74.828,40	74.239,20
Vuokrat	3.360,00	3.360,00
Käyttökorvaukset	10.334,50	9.892,90
Muut kiinteistön tuotot	1.835,85	1.822,61
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	90.358,75	89.314,71
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	553,69	293,75
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		-250,00
Hallinto	-8.331,82	-7.625,32
Käyttö ja huolto	-12.438,85	-12.399,06
Ulkoalueiden hoito	-171,44	-570,48
Siivous	-742,48	
Lämmitys	-38.120,39	-36.397,72
Vesi ja jätevesi	-8.553,23	-8.279,18
Sähkö ja kaasu	-2.719,01	-2.703,57
Jätehuolto	-2.861,79	-2.742,96
Vahinkovakuutukset	-3.541,77	-3.322,11
Kiinteistövero	-6.011,60	-5.780,41
Korjaukset	-3.830,45	-43.428,92
Saadut korvaukset ja avustukset		35.028,04
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-87.322,83	-88.471,69
HOITOKATE	3.589,61	1.136,77
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-12.200,00	-11.250,00
Koneista ja kalustosta	-601,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-12.801,00	-11.250,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	11.808,30	14.668,74
Pääomavastikkeiden oikaisut	-1,69	
Korkokulut	-237,75	-1.020,17
Muut rahoituskulut	-23,00	-27,60
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	11.545,86	13.620,97
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	2.334,47	3.507,74
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos	-2.330,00	-3.500,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-2.330,00	-3.500,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	4,47	7,74

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	20.838,16	20.838,16
Liittymismaksut	2.628,78	2.628,78
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	293.092,49	305.292,49
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	293.092,49	305.292,49
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	1.805,96	2.406,96
Koneet ja kalusto yhteensä	1.805,96	2.406,96
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	318.365,39	331.166,39
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	318.365,39	331.166,39
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	8.706,90	31.790,31
Saamiset yhteensä	8.706,90	31.790,31
Rahat ja pankkisaamiset	43.499,96	34.440,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	52.206,86	66.230,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ	370.572,25	397.396,96

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	119.480,70	119.480,70
Rakennusrahasto	132.121,78	132.121,78
Lainanlyhennysrahasto	27.528,31	27.528,31
Perusparannusrahasto	39.647,29	39.647,29
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-27.204,99	-27.212,73
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	4,47	7,74
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	291.577,56	291.573,09
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	70.199,05	67.869,05
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	70.199,05	67.869,05
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)		11.385,13
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		11.385,13
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	1.386,59	2.105,71
Ostovelat	6.747,05	23.801,98
Muut velat	630,00	630,00
Siirtovelat	32,00	32,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8.795,64	26.569,69
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8.795,64	37.954,82
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	370.572,25	397.396,96