

# ASUNTO OY PORVOON VESITORNINMÄKI

TOIMINTAKERTOMUSAJALTA 1.1.2016 - 31.12.2016

## 1. Yleiset tiedot yhtiöstä

Taloyhtiön nimi:	Asunto Oy Porvoon Vesitorninmäki
Osoite:	Linnankoskenkatu 46, 06100 PORVOO
Yhtiön perustamisvuosi:	2005
Valmistumisvuosi:	2007, 2009
Tontin hallintaperuste:	Oma tontti
Tontin pinta-ala:	1 866 m <sup>2</sup>
Y-tunnus:	1992250-7
Kiinteistötunnus:	638-6-8-5
Rakennukset:	Asuinrakennuksia on 3 kpl, lisäksi jätekatos
Talotyypit:	Kerrostalo ja paritalo
Asuinkerroksia:	1 - 3 kerrosta
Tilavuus:	6.730 m <sup>3</sup> .
Asuinpinta-ala:	1228 m <sup>2</sup>
Asuinhuoneistoja:	12 kpl osakkeina.
Autohallipaikkoja:	13 kpl osakkeina.
Osakkeita:	1 357 kpl.
Osakepääoma:	450 524,00 €
Väestönsuojat:	1 kpl

## 2. Hallinto

**Kokoukset:** Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2016. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat sekä sadeveden aiheuttamien kosteusvahinkojen korjaussuunnitelmat huoneistossa B 4/ B 5 ja korjausten rahoitus.

Hallitus kokoontui tilikaudella kolmetoista kertaa.

**Hallitus:** Hallituksessa on toiminut tilikauden aikana  
21.3.2016 saakka 21.3.2016 alkaen  
Leo Rautanen pj Leo Rautanen pj  
Seppo Toivanen Seppo Toivanen  
Ralf Heikkilä Samuel Raitavuo  
Samuel Raitavuo

**Isännöitsijä:** Isännöitsijänä on toiminut Porvoon OP-Isännöintikeskus Oy:stä Erkki Pusula, ITS-TEK

**Tilintarkastajat:** Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Mats Green, HT ja varatilintarkastajana on toiminut Magnus Björklund HT

### Kiinteistön huolto ja siivous:

Kiinteistöhuolto- ja siivoustehtävät on hoitanut Porvoon Huoltomiehet Oy.

## 3. Talous

### Yhtiö on perinyt vastikkeita ja maksuja seuraavasti:

	1.7.2015 alkaen	1.7.2016 alkaen
Hoitovastike	3,30	3,40 €/m <sup>2</sup> /kk

## ASUNTO OY PORVOON VESITORNINMÄKI

Hoitovastike autotalli	1,65	1,70	€/m <sup>2</sup> /kk
Pääomavastike 1	4,80	4,40	€/os/kk
Pääomavastike 3		0,136	€/os/kk 1.9.2016 alkaen
Vesimaksu	20,00	20,00	€/hlö/kk

Kiinnitykset käyvät ilmi tilinpäätöksen liitetiedoista.

### 4. Omistajamuutokset tilikauden aikana

Huoneisto	Osakkeet
B 5	916-1039
AHP 13	1349-1357

### 5. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana korjattiin vesivuotojen aiheuttamat vahingot huoneiston B 4 yläpohjassa sekä huoneiston B 5 parvekkeella. Korjaustyöt toteutti PL Rakennus Oy ja Ins tsto Timo Alapere Oy teki tarvittavan rakennesuunnittelun. Korjaustyön valvoi ja dokumentoi Op-Isännöintikeskuksen tekninen isännöitsijä Teijo Lilja.

Korjausten kustannukset olivat yhteensä 34 782,05 €. Yhtiökokouksen korjauksiin myöntämä rahoituslaina oli enintään 20 000 € ja 10 vuoden laina-aika.

Huoneiston B 5 toisen parvekkeen rakennetta tarkastettiin marraskuussa. Tarkastuksessa todettiin samanlaisia rakenneongelmia kuin kesällä korjatussa parvekkeessa oli.

Taloyhtiö on reklamoinut Itä- Uudenmaan Rakentajat Oy:tä ja vaatinut, että Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy korvaa taloyhtiölle kaikki virheiden korjaustöistä aiheutuneet kustannukset sekä korvaa myös toisen parvekkeen ja sen alapuolella olevan huoneiston B 1 yläpohjan mahdollisten kosteusvahinkojen korjaukset.

Reklamaation on laatinut Asianajotoimisto Kailari Oy.

Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n asiamiehenä toiminut asianajaja Kalle Lyytinen kävi 5.9.2016 taloyhtiössä katsomassa suoritettuja korjauksia. Asianajaja Minna Reijonen ilmoitti 31.10.2016 Olavi Kailarille, että Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy on valtuuttanut hänet asiamieheksensä rakennusvirheasioissa. Asiamies lupasi taloyhtiön asianhoitajalle Olavi Kailarille Itä- Uudenmaan Rakentajat Oy:n vastausta / sovintoesitystä viimeistään vuodenvaihteessa.

20.1.2017 Minna Reijonen ilmoitti Olavi Kailarille / taloyhtiölle, että Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy joutui tekemään konkurssihakemuksen.

Tämän lisäksi tehtiin tavanomaisia pienempiä tarpeellisia korjauksia.

A ja C rakennusten katoille, Linnankoskenkadun puolelle, asennettiin lumiesteet.

### 6. Energian- ja veden kulutus

	2013	2014	2015	2016
Kaukolämpö MWh	164,5	164,3	150,4	165,8
Sähkö, kWh	13996	13701	12915	13332
Vesi, m <sup>3</sup>	935	912	733	799

### 7. Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa, lisäksi on asukkaiden talkoovakuutus.

### 8. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Taloyhtiö pyrkii tuottamaan osakkailleen laadukasta asumispalvelua kohtuullisin kustannuksin siten, että kiinteistöjen kunto ja arvo säilyvät.

## ASUNTO OY PORVOON VESITORNINMÄKI

Hallitus on laatinut taloyhtiölle kirjallisen kunnossapitotarveselvityksen viidelle vuodelle.

### 9. Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos tappiota 29 041,34 €, kirjataan taseeseen, oman pääoman voitto / tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Rahayksikkö EURO

1.1.2016  
- 31.12.2016

**VASTIKERAHOITUSLASKELMA**  
**UTRÄKNING ÖVER BOLAGSVEDERLAG**

**HOITOVASTIKE - SKÖTSELVEDERLAG**

**HOITOTUOTOT - SKÖTSELINKOMSTER**

Hoitovastikkeet - Underhållsvederlag	54 069,00
Käyttökorvaukset - Bruksavgifter	6 650,00
	60 719,00

**HOITOMENOT - SKÖTSELUTGIFTER**

Hoitokulut - Underhållskostnader	-93 175,74
Korkokulut - Räntekostnader	-27,00
Muut rahoituskulut - Övriga finansieringskostnader	-502,30
	-93 705,04

NOSTETUT LAINAT - LYFTA LÅN 20 000,00

HOITOVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ -12 986,04

JÄÄMÄ EDELLISILTÄ TILIKAUSILTA 19 429,94

**SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ - VEDERLAGETS RESULTAT 6 443,90**

**PÄÄOMAVASTIKE 1- KAPITALVEDERLAG 1**

**PÄÄOMATUOTOT - KAPITALINTÄKTER**

Pääomavastikkeet - Kapitalvederlag	5 373,60
Lainaosuusuoritukset - Låneandelsbetalningar	43 407,16
	48 780,76

**PÄÄOMAMENOT - KAPITALKOSTNADER**

Korkokulut lainasta - Räntekostnader på kapitallån	-237,25
Muut rahoituskulut lainasta - Övriga finansieringskostnader	-4,60
Lainan lyhennykset - Amorteringar på lån	-50 269,09
	-50 510,94

PÄÄOMAVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ -1 730,18

JÄÄMÄ EDELLISILTÄ TILIKAUSILTA 6 536,71

**SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ - VEDERLAGETS RESULTAT 4 806,53**

**PÄÄOMAVASTIKE 3- KAPITALVEDERLAG 3**

**PÄÄOMATUOTOT - KAPITALINTÄKTER**

Pääomavastikkeet - Kapitalvederlag	398,12
Lainaosuusuoritukset - Låneandelsbetalningar	9 115,25
	9 513,37

**PÄÄOMAMENOT - KAPITALKOSTNADER**

Korkokulut lainasta - Räntekostnader	-33,20
Lainan lyhennykset - Amortering på lån	-9 115,25
	-9 148,45

PÄÄOMAVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ 364,92

**SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ - VEDERLAGETS RESULTAT 364,92**

**KOKONAISJÄÄMÄ - HELHETS RESULTAT 11 615,35**

**TARKISTUS KIRJANPITOON - KONTROLL MED BOKFÖRINGEN**

Rahoitusomaisuus -Finansieringstillgångar	14 440,08
Lyhytaikainen vieras pääoma - Kortfristigt främmande kapital	-7 674,63
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	4 849,90
Taseen rahoitusasema-Balansens finansieringsställning	11 615,35

Tilikausi 1.1.2016-31.12.2016

## TALOUSARVIOVERTAILU

	01/16 12/16	VUOSI- BUDJ.	BUDJ. ERO
<b>Kiinteistön tuotot</b>			
Hoitovastikkeet	54 069,00	54 069	0
Käyttökorvaukset	6 650,00	5 600	1 050
Kiinteistön tuotot yhteensä	60 719,00	59 669	1 050
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto	-9 614,43	-8 780	-834
Käyttö- ja huolto	-10 075,07	-10 580	505
Ulkoalueiden hoito	-453,35	-1 200	747
Lämmitys	-14 870,57	-15 400	529
Vesi- ja jätevesi	-3 682,25	-4 000	318
Sähkö ja kaasu	-1 852,55	-2 000	147
Jätehuolto	-2 105,12	-2 300	195
Vahinkovakuutukset	-1 442,25	-1 450	8
Kiinteistövero	-7 206,30	-7 300	94
Korjaukset	-40 533,72	-6 059	-34 475
Muut hoitokulut	-1 340,13	-600	-740
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-93 175,74	-59 669	-33 507
<b>HOITOKATE</b>	-32 456,74	0	-32 457
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>			
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 551,97	0	-1 552
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 551,97	0	-1 552
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Pääomavastikkeet	5 771,72	0	5 772
Korkokulut	-297,45	0	-297
Muut rahoituskulut	-506,90	0	-507
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 967,37	0	4 967
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	-29 041,34	0	-29 041
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	-29 041,34	0	-29 041

Rahayksikkö EURO	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Hoitovastikkeet	54 069,00	52 455,00
Käyttökorvaukset	6 650,00	5 708,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	60 719,00	58 163,00
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	0,00	-200,00
Hallinto	-9 614,43	-8 360,50
Käyttö- ja huolto	-10 075,07	-10 126,46
Ulkoalueiden hoito	-453,35	-581,06
Lämmitys	-14 870,57	-13 555,31
Vesi- ja jätevesi	-3 682,25	-3 453,45
Sähkö ja kaasu	-1 852,55	-1 778,75
Jätehuolto	-2 105,12	-2 124,40
Vahinkovakuutukset	-1 442,25	-1 350,85
Kiinteistövero	-7 206,30	-7 248,94
Korjaukset	-40 533,72	-3 093,60
Muut hoitokulut	-1 340,13	-393,76
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-93 175,74	-52 267,08
<b>HOITOKATE</b>	-32 456,74	5 895,92
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-14 543,24
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 551,97	-1 551,97
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 551,97	-16 095,21
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Pääomavastikkeet	5 771,72	10 886,40
Korkokulut	-297,45	-679,12
Muut rahoituskulut	-506,90	-4,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 967,37	10 202,68
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	-29 041,34	3,39
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	-29 041,34	3,39

Rahayksikkö EURO

31.12.2016

31.12.2015

**V a s t a a v a a**

**PYSYVÄT VASTAAVAT**

**Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet

Omistuskiinteistöt

334 741,50

334 741,50

Rakennukset ja rakennelmat

Omistusrakennukset ja rakennelmat

2 186 761,07

2 186 761,07

Muut aineelliset hyödykkeet

3 103,98

4 655,95

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

2 524 606,55

2 526 158,52

Pysyvät vastaavat yhteensä

2 524 606,55

2 526 158,52

**VAIHTUVAT VASTAAVAT**

**Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista

603,25

334 741,50

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

603,25

1 514,93

**Rahat ja pankkisaamiset**

13 836,83

28 270,11

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

14 440,08

29 785,04

**V a s t a a v a a y h t e e n s ä**

2 539 046,63

2 555 943,56

Rahayksikkö EURO 31.12.2016 31.12.2015

**Vastattavaa**

**OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma		
Osakepääoma	450 524,00	450 524,00
Osakepääoma yhteensä	450 524,00	450 524,00
Rakennusrahasto	1 275 876,00	1 275 876,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	803 452,66	750 930,25
Muut rahastot yhteensä	803 452,66	750 930,25
Edellisten tilikausien voitto/tappio	76,64	73,25
Tilikauden voitto/tappio	-29 041,34	3,39
Oma pääoma yhteensä	2 500 887,96	2 477 406,89

**VIERAS PÄÄOMA**

**Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	30 484,04	64 755,84
Pitkäaikaiset velat yhteensä	30 484,04	64 755,84

**Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta	4 849,90	9 962,44
Saadut ennakot	90,84	269,35
Ostovelat	2 667,82	3 401,06
Siirtovelat	66,07	147,98
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 674,63	13 780,83
Vieras pääoma yhteensä	38 158,67	78 536,67

**Vastattavaa yhteensä**

2 539 046,63 2 555 943,56



## Asunto Oy Porvoon Vesitorninmäki

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2016

## Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

## Arvostusperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti ( Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015)

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

## Oman pääoman erien muutos

Oma pääoma	31.12.2016	31.12.2015
Osakepääoma tilikauden alussa	450 524,00	450 524,00
Uusmerkintä	0,00	0,00
Rahastoanti	0,00	0,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	450 524,00	450 524,00
Rakennusrahasto tilikauden alussa	1 275 876,00	1 275 876,00
Uusmerkinnän ylikurssi	0,00	0,00
Vähennys, omien osakkeiden lunastaminen	0,00	0,00
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	1 275 876,00	1 275 876,00
Lainanlyhennysrahasto tilikauden alussa	750 930,25	750 930,25
Tilikauden muutos	52 522,41	0,00
Lainanlyhennysrahasto tilikauden lopussa	803 452,66	750 930,25
Edellisten tilikausien voitto/tappio	76,64	73,25
Tilikauden voitto/tappio	-29 041,34	3,39
Yhteensä	-28 964,70	76,64
Oma pääoma yhteensä	2 500 887,96	2 477 406,89

## Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista lainoista erääntyy 11084,44 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

**Asunto Oy Porvoon Vesitorninmäki**

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2016**

**Muut liitetiedot**

**Kiinnitykset ja annetut vakuudet**

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirja nro 5079 918 310,00 € IU-OP

Kiinnitykset omien velkojen vakuutena 918 310,00

Kiinnitykset vapaana

Vakuudellisten luottojen määrä IU-OP 35 333,94

**Pysyvät rasitteet, vastuusitoumukset ja muut vastuut**

**Saadut vakuudet**

Yhtiöllä ei ole pysyviä rasitteita.

**Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot**

Yhtiön palveluksessa on tilikauden aikana ollut keskimäärin 0 henkilöä.

Tilikauden palkat	0,00
Tilikauden palkkiot	0,00
Tilikauden eläkekulut	0,00
Tilikauden henkilösivukulut	0,00

**Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista**

Päiväkirja	ATK-tulosteena/sähköinen arkisto
Pääkirja	ATK-tulosteena/sähköinen arkisto
Vuokraeskontra	ATK-osakirjanpitona
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna

	<b>Tositelaji</b>	<b>Säilytystapa</b>
Pankkitositteet Op	5	paperitositteena/ sähköinen arkisto
Ostot	27	paperitositteena/ sähköinen arkisto
Muistiotositteet	0	paperitositteena

# ASUNTO OY PORVOON VESITORNINMÄKI

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Porvoossa 30.1.2017



Leo Rautanen  
puheenjohtaja



Seppo Toivanen



Samuel Raitavuo



Erkki Pusula  
isännöitsijä

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porvoossa 8 päivänä helmik kuuta 2017



Mats Green HT  
tilintarkastaja

**TILINTARKASTUSKERTOMUS**

Asunto Oy Porvoon Vesitorinmäki - nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

**Tilinpäätöksen tilintarkastus*****Lausunto***

Olen tilintarkastanut Asunto Oy Porvoon Vesitorinmäki – nimisen yhtiön (Y-tunnus 1992250-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 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***

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 tac 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 pystyäkseni 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 perustuu 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 toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota. Velvollisuutenani on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä 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 toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Porvoo 8.2.2017



Mats Green  
HT

# ASUNTO OY PORVOON VESITORNINMÄKI

## Talousarviovertailu 2016- Budgetjämförelse 2016

## Talousarvio 2017- Budget 2017

### TUOTOT - INTÄKTER

	Budj. 16 Euro	Tot. 16 Euro	Budj. 2017 Euro
Hoitovastike-Skötselvederlag	49365,60	49365,60	50839,20
Hoitovastike autotallit	4703,40	4703,40	4843,80
Vesimaksut-Vattenavgifter	5600,00	6650,00	6480,00
	<b>59669,00</b>	<b>60719,00</b>	<b>62163,00</b>

### KULUT - KOSTNADER

Tilintarkastus-Revision	780,00	768,80	780,00
Isännöinti-Disponenttjänsten	6500,00	6069,98	6500,00
Hallinnon muut kulut	1500,00	2775,65	3400,00
Huoltopalvelu-Servicetjänsten	7880,00	7848,00	7880,00
Kaapelitelevisio	1400,00	1378,08	1450,00
Ulkoalueiden hoito-Gårdsservice	1200,00	453,35	1200,00
Hissien / nosto oven huolto	1300,00	848,99	1000,00
Siivous	0,00	0,00	0,00
Lämmitys-Värme	15400,00	14870,57	15400,00
Vesi-Vatten	4000,00	3682,25	4000,00
Sähkö-Elekricitet	2000,00	1852,55	2000,00
Jätehuolto-Sophantering	2300,00	2105,12	2300,00
Vakuutukset-Försäkringar	1450,00	1442,25	1500,00
Kiinteistövero-Fastighetsskatt	7300,00	7206,30	7300,00
Korjaus ja huolto-Reparationer	6059,00	40533,72	6063,00
Muut hoitokulut-Övriga kostnader	600,00	1340,13	1390,00
	<b>59669,00</b>	<b>93175,74</b>	<b>62163,00</b>
Erotus-skillnad	<b>0,00</b>	<b>-32456,74</b>	<b>0,00</b>

Hoitovastike-Skötselvederlag	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk-mån	yht
1.1-30.6. asuinhuoneistot-lägenhet	1228,0	3,40	25051,20
autohallipaikat	234,0	1,70	2386,80
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk-mån	
1.7-31.12 asuinhuoneistot-lägenhet	1228,0	3,50	25788,00
autohallipaikat	234,0	1,75	2457,00
			<b>55683,00</b>

Vesimaksu-Vattenavgift

asukasta €/hlö-pers/kk-mån

27

20

3 240,00

1.7 alkaen

20

3 240,00

Hallituksella valtuudet periä tarvittaessa  
ylimääräisiä hoitovastikkeita 1-2 kpl

## Rahoitusvastike

Laina 55440780864924

Pääoma -Kapital 31.12.2016	24 449,19 €
Lyhennykset -Amorteringar	3 761,42 €
Korkoa n- Ränta ca.	162,83 €
Yhteensä -Tillsammans	3 924,25 €
Velallisia- Skulds.	65,00 os- akt
kk-mån 1.1-30.6	6 kk-mån
vastike-Vedelag	4,40 €/os-akt./kk-mån
Yhteensä- Tillsammans	1 716,00 €
Velallisia- Skulds.	65,00 os-akt
kk-mån 1.7-30.7	6 kk-mån
vastike-Vedelag	4,40 €/os-akt/kk-mån
Yhteensä- Tillsammans	1716,00 €
Alijäämä- Underskott	-492,25 €
Ylijäämä aik.vuosilta- Tidigare överskott	4806,53 €
Yhteensä- Tillsammans	4 314,28 €

Laina 53580681086366

Pääoma -Kapital 31.12.2016	10 884,75 €
Lyhennykset -Amorteringar	1 088,48 €
Korkoa n- Ränta ca.	130,02 €
Yhteensä -Tillsammans	1 218,50 €
Velallisia- Skulds.	732,00 os- akt
kk-mån 1.1-30.6	6 kk-mån
vastike-Vedelag	0,136 €/os-akt./kk-mån
Yhteensä- Tillsammans	597,31 €
Velallisia- Skulds.	732,00 os-akt
kk-mån 1.7-30.7	6 kk-mån
vastike-Vedelag	0,136 €/os-akt/kk-mån
Yhteensä- Tillsammans	597,31 €
Alijäämä- Underskott	-23,88 €
Ylijäämä aik.vuosilta- Tidigare överskott	364,92 €
Yhteensä- Tillsammans	341,04 €

AS OY PORVOON VESITORNINMÄKI					
KORJAUKSEN RAHOITUSLAINA 2017					
Laina	50 000,00	e		37,17472119	€ / m2
aika	10	v			
korko 1 vuosi	0,90	pros		0,340	lainavastike e/m2/kk
AHP neliö 18 ja kerroin 0,5					
huoneisto	m2	laina m2	osakkeet	osuus	lainavastike arvio/ kk
A1	96,0	96,0	96	3 568,77	32,64
A2	88,0	88,0	88	3 271,38	29,92
A3	96,0	96,0	96	3 568,77	32,64
A4	140,0	140,0	140	5 204,46	47,60
A5	78,0	78,0	78	2 899,63	26,52
B1	154,0	154,0	162	5 724,91	52,36
B2	104,0	104,0	104	3 866,17	35,36
B3	47,0	47,0	47	1 747,21	15,98
B4	104,0	104,0	104	3 866,17	35,36
B5	124,0	124,0	124	4 609,67	42,16
C1	127,5	127,5	128	4 739,78	43,35
C2	69,5	69,5	73	2 583,64	23,63
AHP1	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP2	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP3	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP4	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP5	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP6	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP7	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP8	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP9	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP10	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP11	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP12	18,0	9,0	9	334,57	3,06
AHP13	18,0	9,0	9	334,57	3,06
	1462	1345,0	1357	50 000,00	457,30



## Toimenpide-ehdotukset ja harkinnanvaraisuus

Kunnossapitotarveselvityksessä on esitetty ehdotuksia toimenpiteistä, seuraavalle viidelle vuodelle. Toimenpide-ehdotukset perustuvat kiinteistöä saatuihin lähtötietoihin ja kiinteistössä toteutettuun katselmukseen, sekä eri rakennusosien ns. tekniseen käyttöikään. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Kunnossapitotarvesuunnitelma sisältää joitain huomionosoituksia sekä korjaus- ja parannusehdotuksia.

Taloyhtiö on uudehko (rv. 2007) ja kunnossapito pääosin huoltokirjan mukaan. Tämän vuoksi suuri osa ehdotetuista toimenpiteistä on harkinnanvaraisia ja osin normaaleja huoltotoimenpiteitä.

Kiinteistön kuntotason säilyttämiseksi toimenpiteitä joudutaan joka tapauksessa tekemään lähivuosina, joten niiden toteuttamista on hyvä harkita myös seuraavan 5 vuoden jakson aikana. Etukäteen varautumalla taloyhtiö löytää vaivattomimmin kaikkein taloudellisimman vaihtoehdon.

### Korjaushistoria

Pihakiveyksien rakentaminen (n.300m <sup>2</sup> )	2009
Porrashuoneiden A ja B ovikatokset rakennettu	2013
Parvekkeen vesieristys B5 ja samalla kohdalla oleva B 4 yläpohja korjattu	2016

Porvoo 5.3.2017

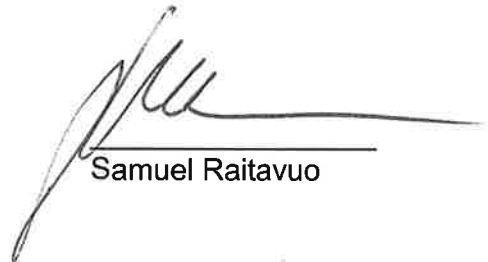
As Oy Porvoon Vesitorninmäki hallitus



Leo Rautanen



Seppo Toivanen



Samuel Raitavuo

Kunnossapitotarvesuunnitelma perustuu kiinteistön tarkastusajankohdan yleiskuntoon.

Tässä kuntoarvioraportissa käytetyt kuntoluokat ovat:

1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- ja korjaustarvetta

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

H = Harkintaan

L = Lisätutkimus

T = Toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä

Toimenpide-ehdotus	Kunto- luokka	2017	2018	2019	2020	2021	Muuta
		X	X	X	X	X	
<b>KPTS päivitys vuosittain</b>							
<b>Viherrakenteet</b>	2						
Isojen puiden karsiminen/hoitoleikkaukset			X				T
<b>Päällysrakenteet</b>	2						
<b>Aluevarusteet ja Ulkopuoliset rakenteet</b>	2						
Aluevarusteiden peruskunnostus			X				
<b>Salaojat ja pintavesien poisto</b>	2-3						
<b>Perustukset</b>	2						
Sokkelin kosteuseristyksen tarkistus							HLT
<b>Ulkoseinät</b>	3-4						
Sokkeli- ja tukimuurilaattojen kiinnitys, slammauksen paikkaus		X					
Julkisivujen huoltomaalaus							T
<b>Ikkunat</b>	2-3						
Porrashuoneiden tilkevälin tarkastus (ilmavuotoja)		X					
<b>Ulko-ovet</b>	2						
Lukituksen uusiminen							H
<b>Julkisivun täydennysosat</b>	2-3						
Parvekkeiden metalliosien huoltomaalaus (esim B-talo 1 krs.)							H
C talon ikkunavesipeltien kaadon tarkastus, Linnankoskenkadun puoli, sekä 2 .krs pääty							H
Parvekkeiden ulkopuolisten osien huoltomaalaus							T
B sisäänkäyntikatoksen rungon huoltomaalaus							H
<b>Yläpohja</b>	2						
Vesikaton kuntoarviointi (Suositeltava tarkastusväli on 10 vuotta.)							HLT
B 5/ B1 Parvekelaatan vesieristeen /yläpohjan tuuletus tarkastus->tarvittava korjaus							HLT
<b>Yleistilat</b>	2-3						
B porraskellaritason ja autohallin läpivientien tiiveyden tarkastus. Kysymyksessä palokatkot. (huoltoluokkuissa havaittavissa ilmavuodonjälkiä)		X					
Porrashuoneiden pintojen huoltokäsittelyt mm							H

nurkkakittaukset, listoitukset vrt. kohta ikkunat							
<b>Asuintilat</b>							
<b>Asuntojen märkätilat</b>	2						
Silikonien uusiminen (osakas) (Suositeltava vaihtoväli on noin 5-8 vuotta.)							T
<b>Luokittelemattomat rakennekorjaukset</b>	2						
Pienet rakennekorjaukset		x	x	x	x	x	
<b>Lämmitysjärjestelmä</b>	2-3						
Sulku- ym, venttiilien tarkastus		x	x	x	x	x	
Lämmönvaihtimen tarkastus		x					L
<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>	2						
Viemärin kaadon tarkastus autohalli		x					
Sulku- ym, venttiilien tarkastus		x	x	x	x	x	
<b>Ilmanvaihtojärjestelmä</b>	2-3						
Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus, säätö							H
Autohallin tuloilmakanavan haaroitusten tiivistys							H
<b>Palontorjuntajärjestelmä</b>	2-3						
Palosammuttimien huolto ja tarkastus			x		x		
Pelastussuunnitelman laadinta/päivitys		x	x	x	x	x	
VSS laitteiden huoltotarkastus							T
<b>Aluesähköistys</b>	2						
Energiatehokkaiden polttimien käyttö vaihdettaessa							
<b>Jakokeskukset, nousujohdot yms.</b>	2						
<b>Koneet ja lämmittimet</b>	2-3						
Hissien viranomaistarkastukset		x					
Nosto-oven tarkastus						x	
<b>Antennijärjestelmät</b>	2						