

Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2021 - 31.12.2021

Y-tunnus: 2825729-7

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.1 §).

Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10 - 2825729-7

Tilinpäätös tilikaudella 01.01.2021 - 31.12.2021

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Allekirjoitukset	14
Tositelajit ja liitetietotositteet	15

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2027 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut REIM, 0891325-0.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2021 - 31.12.2021

PERUSTIEDOT	Yhtiön perustamisvuosi	2017
	Valmistumisvuosi	1989
	Y-tunnus	2825729-7
KIINTEISTÖ	Asunto Oy Porvoon Auratie 10 – Bostads Ab Plovägen 10	
	Auratie 10, 06150 PORVOO	
	Tontti, oma	12 480 m ²
	Kiinteistötunnus	638-12-971-1
	Rakennukset	12 kpl
	Talotyyppi	Rivitalo
	Asuinhuoneistojen pinta-ala	2 382,4 m ²
	Asuinhuoneistoja	40 kpl (osakkeina)
	Osakemäärä	23 824 kpl
HALLITUS	Toimikautena ovat yhtiön hallituksen muodostaneet:	
	1.1.2021 – 31.12.2021	
	Nikko Olsson	puheenjohtaja
	Mika Vuori	varsinainen jäsen
	Jari Mankonen	varsinainen jäsen
	Annina Kollin-Härmä	varsinainen jäsen
TILINTARKASTAJA	Yhtiökokouksen tilivuodelle valitsevat tilintarkastajan ovat: Varsinainen tilintarkastaja Mats Green ja varatilintarkastaja Marlene Backman	
ISÄNNÖINTI	Isännöintitehtäviä on hoitanut REIM Porvoo Oy, nimettynä isännöitsijänä Sara Lilja.	
KIINTEISTÖNHOITO	Kiinteistöhuollon tehtäviä on hoitanut Oma Huolto Kiinteistöpalvelu Oy.	
PALKAT JA PALKKIOT	Tilikauden aikana on kokouspalkkioita hallitukselle maksettu yhteensä 625 €.	
YHTIÖKOKOUKSET	Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.5.2021	
HALLITUKSEN KOKOUKSET	Hallitus on kokoontunut tilivuoden aikana kolme kertaa	

YHTIÖN TALOUS

Perityt vastikkeet ja korvaukset:

Hoitovastike	1.1.-31.12.2021	4,50 €/m2/kk
Rahoitusvastike1	1.1 – 30.6.2021	1,90 €/os./kk
Rahoitusvastike1	1.7.-31.12.2021	1,85 €/os./kk
Rahoitusvastike2	1.1.-30.6.2021	6,00 €/os./kk
Rahoitusvastike2	1.7.-31.12.2021	5,95 €/os./kk
Vesimaksu	1.1. – 30.6.2021	19,00 €/hlö/kk
Vesimaksu	1.7. – 31.12.2021	25,00 €/hlö/kk

Hoitokuluylijäämä tilikauden osalta oli 3.397,76 €. Kun edellisiltä vuosilta oli kertynyt ylijäämä 25.474,15 € siirtyy vuodelle 2022 ylijäämää 28.871,91 €.

Rahoitusvastikkeiden osalta, saatiin aiempien vuosien alijäämää pienennettyä keräämällä ylimääräinen vastike Rahoitusvastike2 rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastike1 osalta siirtyy vuodelle 2022 alijäämää 4.365,39 € ja rahoitusvastike2 osalta siirtyy vuodelle 2022 alijäämää 399,17 €.

Yhtiön taloudellinen tilanne ilmenee selvemmin oheisesta tuloslaskelmasta ja taseesta per 31.12.2021, sekä näiden vertailuista.

YHTIÖN OMAISUUTEEN KOHDISTUVAT PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Yhtiön kiinteistöön kohdistuu yhteensä 5.500.000 euron määrästä kiinnityksiä. Panttikirjat ovat Itä-Uudenmaan Osuuspankissa. Panttikirjakohtainen erittely löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on ollut omaisuutensa turvana kiinteistön täysarvovakuutus DUAL Finland Oy:ssa.

KULUTUSTIEDOT

	2018	2019	2020	2021
Kaukolämpö MWh	547	593	584	597
Vesi m3	7302	6542	6717	4534
Sähkö kwh	28 991	26 890	24 068	23 130

OMISTAJAMUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Osakesarja 9485-9904, jotka oikeuttavat huoneiston F15 hallintaan
Osakesarja 12870-13504, jotka oikeuttavat huoneiston G21 hallintaan
Osakesarja 14785-15419, jotka oikeuttavat huoneiston H24 hallintaan
Osakesarja 18330-18749, jotka oikeuttavat huoneiston J30 hallintaan
Osakesarja 18750-19384, jotka oikeuttavat huoneiston J31 hallintaan

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Taloyhtiö aloitti selvittämään kiinteistön useiden vuosien korkeaa vedenkulutusta. Selvitysten sekä tutkimusten jälkeen, pihalta löydettiin useita vuotokohtia talosulkuventtiileistä. Korjaukset suoritettiin Porvoon Kymppiputken toimesta. Vuotojen selvitys sekä korjaustyöt toivat taloyhtiölle 13.639,30 € kulut.

Taloyhtiön hallitus esitti Porvoon Vedelle vaatimuksen jätevesien hyvityksestä useammalta vuodelta, joihin Porvoon Vesi myöntyi ja hyvitti taloyhtiölle maksettuja jätevesiä vuosilta 2018 - 2021 yhteensä 21.988,92 €.

Tilikauden aikana aloitettiin kassavaroin korjaamaan rikki olevia sadevesikouruja. Työt on aloitettu L-talosta, jonka sadevesikourut ja rännit uusittiin Oma Huolto Kiinteistöpalvelu Oy:n toimesta urakkahintaan 7.440,00 €. Samalla korjattiin yksittäisiä huoneistojen ulko-ovien yläpuoleisia lippoja. Yhteensä kattokorjauksia suoritettiin tilikauden aikana 11.140,06 €:lla.

Tilikauden aikana suoritettiin kiinteistön korjauksia yhteensä 31.749,34 eurolla.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Korjaustarveselvityksessä mainitut korjaukset tulevat todennäköisesti ajankohtaisiksi lähivuosien aikana.

Rahoituksen saaminen korjaustarpeisiin tulee taloyhtiöllä olemaan lähivuosina vaikeaa, johtuen taloyhtiön lainakannasta. Korjaukset tulee rahoittaa muutoin kuin ulkopuolisella lainapääomalla, koska taloyhtiön vakuutusarvo kiinnitetty nykyisiin lainoihin.

AS OY LAIN MUKAINEN KORJAUSTARPEEN SELVITYS

Korjaustarpeen selvitys käsitellään vuotuisessa yhtiökokouksessa.

EHDOTUS TILIKAUDEN VOITON KÄSITTELYSTÄ

Tilivuoden voitto (19,08 €) suhteen hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tämä jätetään voitto- ja tappiotilille, eikä osinkoa jaeta osakkeenomistajille.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	128 649,60
Vuokrat	3 965,00
Käyttökorvaukset	15 043,00
Muut rahoitustuotot	93,79

Kiinteistön tuotot yhteensä 147 751,39

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-144 353,63
------------	-------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -144 353,63

Tilikauden hoitojäämä 3 397,76

Edellisten tilikausien hoitojäämä 25 474,15

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 28 871,91

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	48 271,12
Lainaosuussuoritukset	47 582,67
Korkokulut	-10 344,75
Lainanlyhennykset	-86 282,91
Muut rahoituskulut	-2,30

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -776,17

Edellisten vuosien yli-/alijäämä -3 589,22

Siirtyvä yli-/alijäämä -4 365,39

Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	171 041,12
Lainaosuussuoritukset	83 045,43
Korkokulut	-25 767,24
Lainanlyhennykset	-214 712,13
Muut rahoituskulut	-25,30

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 13 581,88

Edellisten vuosien yli-/alijäämä -13 981,05

Siirtyvä yli-/alijäämä -399,17

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	28 871,91
Pääomavastikelaina 1	-4 365,39
Pääomavastikelaina 2	-399,17

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 24 107,35

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	40 730,24
Lyhytaikainen vieras pääoma	-16 622,89

Rahoitusvalmius 24 107,35

Talousarviovertailu

	01.01.2021 - 31.12.2021	Budjetti 2021	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	128 649,60	128 649,60	
Vastikkeet yhteensä	128 649,60	128 649,60	
Vuokrat	3 965,00	4 320,00	(-8,22 %)
Käyttökorvaukset	15 043,00	17 160,00	(-12,34 %)
HOITOTULOT YHTEENSÄ	147 657,60	150 129,60	(-1,65 %)
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-625,00	-900,00	(-30,56 %)
Hallinto	-13 443,27	-13 596,00	(-1,12 %)
Käyttö- ja huolto	-17 099,26	-17 013,60	(0,50 %)
Ulkoalueiden hoito	-6 421,85	-7 000,00	(-8,26 %)
Lämmitys	-46 623,08	-46 300,00	(0,70 %)
Vesi ja jätevesi	-20 930,83	-27 000,00	(-22,48 %)
Sähkö ja kaasut	-3 699,62	-3 900,00	(-5,14 %)
Jätehuolto	-7 387,09	-9 000,00	(-17,92 %)
Vahinkovakuutukset	-9 760,95	-10 000,00	(-2,39 %)
Kiinteistövero	-8 650,62	-8 800,00	(-1,70 %)
Korjaukset	-31 700,98	-6 620,00	(378,87 %)
Muut hoitomenot	21 988,92	0,00	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-144 353,63	-150 129,60	(-3,85 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	3 303,97	0,00	
RAHOITUS			
Rahoitus			
Korkotuotot	93,79	0,00	
Pääomavastikkeet	219 312,24	211 607,88	(3,64 %)
Lainaosuussuoritukset	130 628,10	0,00	
Korkokulut	-36 111,99	-37 652,02	(-4,09 %)
Lainanlyhennykset	-300 995,04	-173 230,56	(73,75 %)
Muut rahoituskulut	-27,60	0,00	
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)	12 899,50	725,30	(1 678,51 %)

Tuloslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021 01.01.2020 - 31.12.2020

TUOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet 128 649,60 120 788,22

Vastikkeet yhteensä 128 649,60 120 788,22

Vuokrat 3 965,00 3 577,22

Käyttökorvaukset 15 043,00 13 528,00

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ 147 657,60 137 893,44

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut -625,00 -820,00

Hallinto -13 443,27 -13 369,87

Käyttö- ja huolto -17 099,26 -16 390,35

Ulkoalueiden hoito -6 421,85 -2 563,46

Lämmitys -46 623,08 -45 158,94

Vesi ja jätevesi -20 930,83 -33 105,14

Sähkö ja kaasu -3 699,62 -3 637,98

Jätehuolto -7 387,09 -8 677,56

Vahinkovakuutukset -9 760,95 -9 976,69

Kiinteistövero -8 650,62 -8 769,77

Korjaukset -31 700,98 -13 234,69

Muut hoitokulut 21 988,92 0,00

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -144 353,63 -155 704,45**HOITOKATE 3 303,97 -17 811,01**

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista -132 751,33 -138 282,60

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä -132 751,33 -138 282,60

Raholtustuotot ja -kulut

Korkotuotot 93,79 28,72

Pääomavastikkeet 219 312,24 221 445,74

Lainaosuussuoritukset 130 628,10 0,00

./ Rahastoidut osuudet -130 628,10 0,00

Korkokulut -36 111,99 -39 060,75

Muut rahoituskulut -27,60 -27,60

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä 183 266,44 182 386,11**VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA 53 819,08 26 292,50**

Tilinpäätössiirrot

Verotusperusteisten varausten muutos -53 800,00 -26 265,40

Tilinpäätössiirrot yhteensä -53 800,00 -26 265,40**TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO 19,08 27,10**

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	934 502,40	934 502,40
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	3 186 031,96	3 318 783,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 120 534,36	4 253 285,69
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 120 534,36	4 253 285,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 163,84	62,00
Siirtosaamiset	121,50	258,64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 285,34	320,64
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	36 444,90	26 506,36
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	36 444,90	26 506,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	40 730,24	26 827,00
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 161 264,60	4 280 112,69

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	238 240,00	238 240,00
Osakepääoma yhteensä	238 240,00	238 240,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	516 548,51	385 920,41
Muut rahastot yhteensä	516 548,51	385 920,41
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-16 479,79	-16 506,89
Tilikauden voitto/tappio	19,08	27,10
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	738 327,80	607 680,62
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	80 065,40	26 265,40
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	80 065,40	26 265,40
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 156 836,11	3 454 012,99
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 156 836,11	3 454 012,99
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	169 412,40	173 230,56
Saadut ennakot	1 943,44	2 318,41
Ostovelat	11 805,19	13 581,28
Siirtovelat	2 874,26	3 023,43
Lyhytaikaiset velat yhteensä	186 035,29	192 153,68
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 342 871,40	3 646 166,67
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 161 264,60	4 280 112,69

Liitetiedot 31.12.2021

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

Tilinpäätöksen laatimista koskevat arvostusperiaatteet

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenuon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

VEROTUSARVOT

2021

Tontti	267.321,60
Rakennukset	1 067 736,10

VELAN VAKUUDEKSI ANNETUT KIINNITYKSET

Luotonantaja	n: ot	kpl	a' euro	Vakuus yht.	Velkasaldo
Itä-Uudenmaan OP	139800	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155466	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155467	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155468	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155469	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155470	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155471	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155472	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155473	1	500.000,00	500.000,00	2.744.953,94
Itä-Uudenmaan OP	155474	1	500.000,00	500.000,00	
Itä-Uudenmaan OP	155475	1	500.000,00	500.000,00	581.294,57 PKaupunki

Taseen liitetiedot

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	934 502,40	934 502,40
tilikauden lopussa	934 502,40	934 502,40
Rakennukset		
tilikauden alussa	3 318 783,29	3 457 065,89
poistot	-132 751,33	-138 282,60
tilikauden lopussa	3 186 031,96	3 318 783,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 120 534,36	4 253 285,69
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 120 534,36	4 253 285,69

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	238 240,00	238 240,00
tilikauden lopussa	238 240,00	238 240,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	238 240,00	238 240,00
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	385 920,41	385 920,41
lisäykset	130 628,10	0,00
tilikauden lopussa	516 548,51	385 920,41
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-16 479,79	-16 506,89
Tilikauden voitto/tappio	19,08	27,10
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-16 460,71	-16 479,79
Vapaa oma pääoma yhteensä	500 087,80	369 440,62
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	738 327,80	607 680,62

Allekirjoitukset

PORVOO 28.2.2022

Paikka ja aika

NIKKO OLSSON

MIKA VUORI

JARI HANKONEN

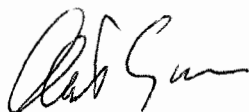
SARA LILJA, ISÄNVÖITSIJÄ

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Porvoo 10.3.2022

Paikka ja aika



Allekirjoitus Mats Green, HT

Allekirjoitus

Allekirjoitus

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Sara Maija Elisa Lilja

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: AS Oy Porvoon Auratie 10

1648b2ed-d27f-4fb8-8399-f7bbcdfaa052 - 2022-03-01 07:04:20 UTC +02:00

BankID / MobileID - 3128b46d-3d6c-4c43-9870-e83447aed6de - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repräsentant

Jari Antero Mankonen

0af21079-1d35-4725-9d39-124a0f65860e - 2022-03-01 07:19:20 UTC +02:00

BankID / MobileID - 3362089b-3112-4bf5-9eb8-3194501725d5 - FI

Mika Tapani Vuori

f84c7723-c0b8-4b15-aa5e-23d37fb70c0f - 2022-03-01 12:47:05 UTC +02:00

BankID / MobileID - d66b0235-9f2b-4157-a84d-249b713d614d - FI

NIKKO OSKARI OLSSON

87a70556-530d-46cc-a35d-5124f6b297fd - 2022-03-03 10:22:32 UTC +02:00

BankID / MobileID - b15642f1-67c2-4edf-ac68-d7dd74f82f7a - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavallutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

fimateckningsrätt

förvallare

autoritet til a signere

representant

forsatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hauswise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 5
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
PJ	Ostolaskut	1 - 140
GI	Tiliote	1 - 187
AO	Avaava tase	1 - 1

Kirjanpito on toteutettu Hauswise kirjanpito-ohjelmalla, Festum ostolaskuohjelmalla ja Tampuuri kiinteistöhallintajärjestelmällä.

Ostolaskut siirtyvät ostolaskuohjelmasta automaattisesti kirjanpito-ohjelmaan heti laskun hyväksynnän jälkeen ja Tampuurissa hallittavasta vastikereskontrasta muodostetaan kerran kuukaudessa reskontran valmistuttua kirjanpitosite kirjanpito-ohjelmaan automaattisesti tai manuaalisesti siirrettäväksi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10 - nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus***Lausunto***

Olen tilintarkastanut Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10 – nimisen yhtiön (Y-tunnus 2825729-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2021 - 31.12.2021. 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 virheellisyttä. 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 virheellisyttä, 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 virheellisuuden 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 tarvittaessa 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 10.3.2022



Mats Green
HT

Hallitukselle myönnetään oikeus periä tai jättää perimättä 1-2 ylimääräisen vastikkeen määrä tarvittaessa kaikista tai yksittäisestä vastikelajista.

Vastikkeet, vuokrat ja käyttökorkvaukset osakkeenomistajien tulee suorittaa kuukausittain etukäteen yhtiön tilille, jolloin näiden eräpäivä on kunkin kuukauden 5.päivä. Ylijalalta peritään kulloinkin voimassa oleva viivästyskorko, sekä 5,00 euron suuruinen perintämaksu.

PERITTÄVÄT VASTIKKEET JA KÄYTTÖKORVAUKSET

1.1.2022-31.12.2022

Hoitovastike 4,50 €/m2/kk
Vesimaksu 25 €/hlö/kk
Autopaikkavuokra 10 €/kpl/kk

1.7.2022-31.12.2022

Hoitovastike 4,60 €/m2/kk
Vesimaksu 25 €/hlö/kk
Autopaikkavuokra 10 €/kpl/kk

PÄÄOMAVASTIKE1

Rahoitustuotot

Rahoitusvastike 1.1.2022- 30.6.2022 2214,4 m2 * 1,85 €/m2 = 24.579,84 €
Rahoitusvastike 1.7.2022- 31.12.2022 2214,4 m2 * 1,95 €/m2 = 25.908,48 €

Rahoituskulut

Lainapääoma 581.294,57 €
Lyhennys 38.700,24 €
Korkokulut 9.591,36 €

PÄÄOMAVASTIKE2

Rahoitustuotot

Rahoitusvastike 1.1.2022- 31.12.2022 2192,9 m2 * 5,95 €/m2 = 156.573,06 €

Rahoituskulut

Lainapääoma 2.744.953,04 €
Lyhennys 130.712,16 €
Korkokulut 24.704,59 €

Vuosi: 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) - Luonnos

	Budjetoitu 202201-202212	Teksti	Toteutunut 202101-202112
Talousarvio			
Hoitotuotot			
Hoitovastikkeet	130 079,04		128 649,60
Vuokrat	4 320,00		3 965,00
Käyttökorkvaukset	17 100,00		15 043,00
Muut rahoitustuotot			93,79
Kiinteistön tuotot yhteensä	151 499,04		147 751,39
Hoitokulut			
Henkilöstökulut	-800,00		-625,00
Hallinto	-14 008,16		-13 443,27
Käyttö- ja huolto	-17 963,60		-17 099,26
Ulkoalueiden hoito	-3 500,00		-6 421,85
Lämmitys	-48 276,60		-46 623,08
Vesi ja jätevesi	-17 028,00		-20 930,83
Sähkö ja kaasu	-4 000,00		-3 699,62
Jätehuolto	-8 000,00		-7 387,09
Vahinkovakuutukset	-11 300,00		-9 760,95
Kiinteistövero	-8 700,00		-8 650,62
Korjaukset	-17 922,68		-31 700,98
Muut hoitokulut			21 988,92
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-151 499,04		-144 353,63
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	0,00		3 397,76
Edellisen vuoden hoitoyli/-alijäämä			25 474,15
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	0,00		