

# Asunto Oy Kaskitien-Salpa

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2021 - 31.12.2021

**Y-tunnus: 0756243-6**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/ffi/document-check/af68435e-ff57-47d2-9269-3fac5896f07f>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com

**Asunto Oy Kaskitien-Salpa - 0756243-6**

**Tilinpäätös tilikaudella 01.01.2021 - 31.12.2021**

**Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	5
<b>Talousarviovertailu</b> .....	7
<b>Tuloslaskelma</b> .....	8
<b>Tase</b> .....	10
<b>Liitetiedot</b> .....	12
<b>Allekirjoitukset</b> .....	13
<b>Tositelajit ja liitetietotositteet</b> .....	14

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 OP Isännöinti Itä-Uusimaa Oy.

**TOIMINTAKERTOMUSAJALTA 1.1.2021 - 31.12.2021****1. Yleiset tiedot yhtiöstä**

Taloyhtiön nimi:	Asunto Oy Kaskitien Salpa
Osoite:	Kaskitie 1, 06150 PORVOO
Yhtiön perustamisvuosi:	1989
Valmistumisvuosi:	1990-1991
Tontin hallintaperuste:	Oma tontti
Tontin pinta-alat:	4 400 m <sup>2</sup>
Y-tunnus:	0756243-6
Kiinteistötunnus:	638-012-0976-0001-6
Rakennukset:	Asuinrakennuksia, 4 kpl, lisäksi pyörävaja ja jätekatos
Talotyypit:	Kerrostalo (2), Rivitalo (2)
Asuinkerroksia:	1-2 kerrosta
Tilavuus:	7 173 m <sup>3</sup>
Asuinpinta-ala:	1 909 m <sup>2</sup>
Asuinhuoneistoja:	31 kpl osakkeina
Osakkeita:	10 000 kpl
Osakepääoma:	3.363,76 €
Autopaikkoja:	31 kpl + 6 kpl vieraspaikkoja

**2. Hallinto**

**Kokoukset:** Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.6.2021.  
Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat ja päätettiin sähköautopaikkalisäyksestä autopaikkasääntöihin.

Hallitus kokoontui tilikaudella viisi (5) kertaa.

**Hallitus:** Hallituksessa on toiminut tilikauden aikana  
26.6.2021 saakka 26.6.2021 alkaen  
Patrik Wiik pj Patrik Wiik pj  
Markus Saarinen Markus Saarinen  
Mari Heikkilä Mari Heikkilä  
Susanne Holmberg Susanne Holmberg  
Juha Vartiainen Juha Vartiainen

**Isännöitsijä:** Isännöitsijänä on toiminut OP Isännöinti Itä-Uusimaa Oy:stä Ulla Alapere.

**Tarkastus:** Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Mats Green, HT ja varatilintarkastajana on toiminut Magnus Björklund HT.  
Tilintarkastajien lisäksi on toiminut toiminnantarkastajana Janne Syrjänen.

**Kiinteistön huolto:** Kiinteistöhuoltotehtävät on hoitanut Porvoon Talotiimi Oy.

**Siivous:** Siivoustehtävät on hoitanut Ai & Ri Siivouspalvelut Oy.

### 3. Talous

#### Yhtiö on perinyt vastikkeita ja maksuja seuraavasti:

	30.6.2021 asti	1.7.2021 alkaen
Hoitovastike	0,75 €/osake/kk	0,75 €/osake/kk
Pääomavastike1	0,245 €/osake/kk	0,28 €/osake/kk 31.10.21 asti
Pääomavastike2	0,09 €/osake/kk	0,09 €/osake/kk
Vesimaksu	20,00 €/hlö/kk	21,00 €/hlö/kk
Vesimak.mitt.muk. kylmä 1.1.2022 alk		4,45€/m3
Vesimak.mitt.muk. lämmin 1.1.2022 alk		9,37€/m3
Autopaikkamaksu	10,00 €/kk	10,00 €/kk
Internetmaksu	4,00 €/huoneisto/kk	4,00 €/huoneisto/kk

### 4. Omistajamuutokset tilikauden aikana

Huoneisto	Osakesarja
A 6	1439-1769

### 5. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikaudella toteutettiin käyttövesiputkiston uusiminen sekä tehtiin vesikatkon ja parvekkeiden kuntotarkastus. Tämän lisäksi tehtiin tavanomaisia pieniä korjauksia.

### 6. Energian- ja veden kulutus

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kaukolämpö MWh	315,9	353,5	348	345	325	361
Sähkö, kWh	17 273	16 655	18 216	17312	15681	20467
Vesi, m <sup>3</sup>	2124	1950	2023	2036	2145	1881

### 7. Vakuutukset

Yhtiöllä on ollut kiinteistön täysarvovakuutus If-Vahinkovakuutus Oy:ssä, 5.3.2022 alkaen LähiTapiola Uusimaassa. Taloyhtiöllä on ryhmätapaturmavakuutus asukkaita varten.

### 8. Arvio tulevasta kehityksestä

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

Hallitus on laatinut taloyhtiölle kirjallisen korjaustarveselvityksen viidelle vuodelle.

### 9. Tilinpäätös ja hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -4066,29 €, kirjataan taseeseen, oman pääoman voitto / tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	91 488,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	10 623,00
Vuokrat	3 690,00
Käyttökorvaukset	465,59
Lainojen nostot	700 000,00

**Kiinteistön tuotot yhteensä 806 266,59**

#### Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-816 832,95
Korkokulut	-1 435,80
Muut rahoituskulut	-1 341,50
Aktivoinnit	711 376,86
Pysyvien vastaavien hankinnat	-711 376,86

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä -819 610,25**

**Tilikauden hoitojäämä -13 343,66**

**Edellisten tilikausien hoitojäämä 29 504,42**

**Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 16 160,76**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	11 479,06
Korkokulut	-38,19
Lainanlyhennykset	-12 431,75
Muut rahoituskulut	-4,60

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -995,48**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä 1 097,17**

**Siirtyvä yli-/alijäämä 101,69**

#### Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	5 132,16
Korkokulut	-99,50
Lainanlyhennykset	-4 073,14
Muut rahoituskulut	-4,60

**Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 954,92**

**Edellisten vuosien yli-/alijäämä 2 084,60**

**Siirtyvä yli-/alijäämä 3 039,52**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	16 160,76
Pääomavastikelaina 1	101,69
Pääomavastikelaina 2	3 039,52

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 19 301,97**

#### Täsmäytys taseeseen

**01.01.2021 - 31.12.2021**

Rahoitusomaisuus	57 962,86
Lyhytaikainen vieras pääoma	-66 067,37
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	27 406,48
<b>Rahoitusvalmius</b>	<b>19 301,97</b>

## Talousarviovertailu

01.01.2021 - 31.12.2021 Budjetti 2021 Ero %

### TALOUSARVIOVERTAILU

#### HOITOTULOT

##### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	91 488,00	91 588,00	(-0,11 %)
Kulutusperusteiset vastikkeet	10 623,00	11 808,00	(-10,04 %)

##### Vastikkeet yhteensä

<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>102 111,00</b>	<b>103 396,00</b>	<b>(-1,24 %)</b>
Vuokrat	3 690,00	3 720,00	(-0,81 %)
Käyttökorvaukset	465,59	0,00	
Lainojen nostot	700 000,00	0,00	

#### HOITOTULOT YHTEENSÄ

**806 266,59 107 116,00 (652,70 %)**

#### HOITOMENOT

##### Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	-850,00	-1 100,00	(-22,73 %)
Hallinto	-9 714,82	-10 770,00	(-9,80 %)
Käyttö- ja huolto	-12 015,70	-13 100,00	(-8,28 %)
Ulkoalueiden hoito	-820,70	-1 200,00	(-31,61 %)
Siivous	-1 264,80	-1 620,00	(-21,93 %)
Lämmitys	-29 468,95	-29 000,00	(1,62 %)
Vesi ja jätevesi	-9 097,71	-10 200,00	(-10,81 %)
Sähkö ja kaasu	-3 006,39	-2 850,00	(5,49 %)
Jätehuolto	-4 465,38	-4 600,00	(-2,93 %)
Vahinkovakuutukset	-10 797,25	-11 000,00	(-1,84 %)
Kiinteistövero	-5 599,97	-5 800,00	(-3,45 %)
Korjaukset	-747 690,12	-30 000,00	(2 392,30 %)
./ Saadut korvaukset ja avustukset	18 457,51	0,00	
Muut hoitomenot	-498,67	-500,00	(-0,27 %)
Hoitokorot	-1 435,80	0,00	
Hoitorahoituskulut	-1 002,50	0,00	

##### HOITOMENOT YHTEENSÄ

**-819 271,25 -121 740,00 (572,97 %)**

#### Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

**-13 004,66 -14 624,00 (-11,07 %)**

#### RAHOITUS

##### Rahoitus

Pääomavastikkeet	16 611,22	0,00	
Korkokulut	-137,69	0,00	
Lainanlyhennykset	-16 504,89	0,00	
Muut rahoituskulut	-348,20	0,00	

##### Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

**-379,56 0,00**

# Tuloslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021 01.01.2020 - 31.12.2020

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	91 488,00	91 488,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	10 623,00	10 875,00

#### Vastikkeet yhteensä

**102 111,00** **102 363,00**

Vuokrat	3 690,00	3 630,00
Käyttökorvaukset	465,59	154,00

### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**106 266,59** **106 147,00**

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	0,40
-----------------------------------	------	------

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

**0,00** **0,40**

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-850,00	-960,00
Hallinto	-9 714,82	-10 636,03
Käyttö- ja huolto	-12 015,70	-12 306,98
Ulkoalueiden hoito	-820,70	-631,13
Siivous	-1 264,80	-1 497,30
Lämmitys	-29 468,95	-26 581,52
Vesi ja jätevesi	-9 097,71	-9 704,03
Sähkö ja kaasu	-3 006,39	-2 461,60
Jätehuolto	-4 465,38	-4 607,16
Vahinkovakuutukset	-10 797,25	-9 123,13
Kiinteistövero	-5 599,97	-5 680,25
Korjaukset	-747 690,12	-28 620,21
./ Saadut korvaukset ja avustukset	18 457,51	4 352,08
./ Aktivoinnit taseeseen	711 376,86	9 376,16
Muut hoitokulut	-498,67	-365,80

#### Kiinteistön hoitokulut yhteensä

**-105 456,09** **-99 446,90**

### HOITOKATE

**810,50** **6 700,50**

#### Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-771,74
Poistot koneista ja kalustosta	0,00	-1 773,14
Poistot pitkävaikutteisista	-18 563,82	-18 563,82

#### Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

**-18 563,82** **-21 108,70**

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	16 611,22	15 168,84
Lainaosuussuoritukset	0,00	15 744,00
./ Rahastoidut osuudet	0,00	-15 744,00
Korkokulut	-1 573,49	-603,74
Muut rahoituskulut	-1 350,70	-156,90

#### Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

**13 687,03** **14 408,20**

### VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

**-4 066,29** **0,00**



**01.01.2021 - 31.12.2021****01.01.2020 - 31.12.2020****TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO****-4 066,29****0,00**

## Tase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Muut pitkävaikuttiset menot	28 364,57	28 364,57
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>28 364,57</b>	<b>28 364,57</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	146 556,60	146 556,60
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	2 788 795,16	2 077 418,30
Koneet ja kalusto	5 319,41	5 319,41
Muut aineelliset hyödykkeet	89 031,14	107 594,96
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 029 702,31</b>	<b>2 336 889,27</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 058 066,88</b>	<b>2 365 253,84</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1,00	18,00
Siirtosaamiset	18 361,49	2 701,86
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>18 362,49</b>	<b>2 719,86</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	39 600,37	45 571,67
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>39 600,37</b>	<b>45 571,67</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>57 962,86</b>	<b>48 291,53</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 116 029,74</b>	<b>2 413 545,37</b>

## Tase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Osakepääoma</b>		
Osakepääoma	3 363,76	3 363,76
<b>Osakepääoma yhteensä</b>	<b>3 363,76</b>	<b>3 363,76</b>
Rakennusrahasto	2 262 521,85	2 262 521,85
<b>Muut rahastot</b>		
Lainanlyhennysrahasto	110 614,29	110 614,29
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>110 614,29</b>	<b>110 614,29</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-5 247,62</b>	<b>-5 247,62</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-4 066,29</b>	<b>0,00</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 367 185,99</b>	<b>2 371 252,28</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	682 776,38	10 182,86
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>682 776,38</b>	<b>10 182,86</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	27 406,48	16 504,89
Saadut ennakot	1 778,86	1 982,11
Ostovelat	35 850,87	13 518,82
Siirtovelat	1 031,16	104,41
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>66 067,37</b>	<b>32 110,23</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>748 843,75</b>	<b>42 293,09</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 116 029,74</b>	<b>2 413 545,37</b>

Asunto Oy Kaskitien-Salpa

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2021****Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot**

Tilinpäätös on laadittu mikroyrityksiä 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. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

**TASEEN LIITETIEDOT**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma 1.1.	3 363,76	3 363,76
Osakepääoma 31.12.	3 363,76	3 363,76
Rakennusrahasto 1.1	2 262 521,85	2 262 521,85
Rakennusrahasto 31.12	2 262 521,85	2 262 521,85
Lainanlyhennysrahasto 1.1	110 614,29	94 870,29
Lisäys	-	15 744,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	110 614,29	110 614,29
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	- 5 247,62	- 5 247,62
Tilikauden voitto/tappio	- 4 066,29	-
Voittovarot yhteensä 31.12.	- 9 313,91	- 5 247,62
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 367 185,99</b>	<b>2 371 252,28</b>

**VAKUudet JA VASTUUSITOUIMUKSET**

Kiinteistö: 638-012-0976-0001-6

Itä-Uudenmaan Osuuspankin hallussa lainan vakuutena:

30.03.2000 / 2174-2181	8 á 33.600,00	268 800,00
30.03.2000 / 2182	1 á 25.200,00	25 200,00
3.3.2021 / MML 132520	1 á 1.000.000,00	1 000 000,00

Luottojen saldo 31.12.2021	710 182,86	
Luot sh tili käytössä 31.12.2021	-	
Yhtiön pitkäaikaisista lainoista erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.	583 333,30	euroa

**SAADUT VAKUudet**

Porvoon Paalurakenne Oy 14.1.21 - 25.2.2024	27 136,38	eur
---	-----------	-----

**Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä**

Yhtiöllä ei ole ollut tilikaudella palkattua henkilökuntaa.

**Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset  
Verksamhetsberättelsens och bokslutets underskrifter**

Porvoossa / Borgå \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022

Patrik Wiik  
puheenjohtaja  
ordförandeMarkus Saarinen  
jäsen  
medlemJuha Vartiainen  
jäsen  
medlemSusanne Holmberg  
jäsen  
medlemMari Heikkilä  
jäsen  
medlemUlla Alapere  
isännöitsijä  
disponent**TILINTARKASTUSMERKINTÄ  
REVISIONSANTECKNING**Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.  
Över utförd revision har i dag avgivits berättelse.

Porvoossa / Borgå \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022

---

Mats Green, HT / GR  
tilintarkastaja  
revisor**TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ  
VERKSAMHETSGRANSKNINGSANTECKNING**Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.  
Över utförd verksamhetsgranskning har i dag avgivits berättelse.

Porvoossa / Borgå \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022

---

Janne Syrjänen  
toiminnantarkastaja  
verksamhetsgranskare

## Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 6
PJ	Ostolasku	1 - 158
GI	Tiliote	1 - 212
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

## Liitetietosisitteet

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

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

### Asunto Oy Kaskitien Salpa - nimisen yhtiön osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Asunto Oy Kaskitien Salpa - nimisen yhtiön (Y-tunnus 0756243-6) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.2021 - 31.12.2021. Suorittamassani toiminnantarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:

Tilinpäätös sisältää olennaisilta osilta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä
- 2) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) arvion yhtiön todennäköisesti tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvollisille myöntää vastuuvapaus.

Salossa 9.6.2022

  
Janne Syrjänen  
toiminnantarkastaja

**TILINTARKASTUSKERTOMUS**

Asunto Oy Kaskitien-Salpa - nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

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

Olen tilintarkastanut Asunto Oy Kaskitien-Salpa – nimisen yhtiön (Y-tunnus 0756243-6) 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 suorittaessa 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 25.5.2022



Mats Green  
HT

# ASUNTO OY KASKITIEN-SALPA

## Talousarvio 2022 - Budget 2022

### Talousarviovertailu 2021 - Budgetjämförelse 2021

<b>TUOTOT - INTÄKTER</b>	<b>Budj. 2021 €</b>	<b>Tot. 2021 €</b>	<b>Budj. 2022 €</b>
Hoitovastike-Skötselvederlag	90 000,00	90 000,00	90 000,00
Vuokratuotot-Hyresinkomster	3 720,00	3 690,00	3 720,00
Käyttökorvauk.-Förbrukersättn.	11 808,00	12 111,00	12 384,00
Muut tuotot-Övriga intäkter	1 588,00	465,59	3 634,00
<b>Tuotot yhteensä-Intäkter sammanlagt</b>	<b>107 116,00</b>	<b>106 266,59</b>	<b>109 738,00</b>
<b>KULUT - KOSTNADER</b>	<b>Budj. 2021</b>	<b>Tot. 2021</b>	<b>Budj. 2022</b>
Henkilöstömenot-Personalkostnader	1 100,00	850,00	1 100,00
Tilintarkastus-Revision	870,00	880,40	900,00
Kokouspalkkiot-Mötesarvoden	1 200,00		-
Isännöinti-Disponenttjänsten	5 100,00	5 100,00	5 190,00
Muut hallintokulut-Övriga förv.kostn.	3 600,00	3 734,42	3 800,00
Huoltopalvelu-Servicetjänsten	13 100,00	12 015,70	13 100,00
Ulkoalueiden hoito- Gårdsservice	1 200,00	820,70	1 200,00
Siivouspalvelu-Städning	1 620,00	1 264,80	1 400,00
Lämmitys-Värme	29 000,00	29 468,95	31 000,00
Vesi-Vatten	10 200,00	9 097,71	10 200,00
Sähkö-Elekricitet	2 850,00	3 006,39	3 200,00
Jätehuolto-Avfallservice	4 600,00	4 465,38	4 600,00
Vakuutukset-Försäkringar	11 000,00	10 797,25	2 500,00
Kiinteistövero-Fastighetsskatt	5 800,00	5 599,97	5 800,00
Korjaus ja huolto-Reparationer	30 000,00	17 855,75	30 000,00
Muut kulut - Övriga kostnader	500,00	498,67	500,00
<b>Kulut yht. - Kostnader slg.</b>	<b>121 740,00</b>	<b>105 456,09</b>	<b>114 490,00</b>
Erotus-Skillnad	- 14 624,00	810,50	- 4 752,00
<b>Hoitovastike-Skötselvederlag</b>			
1.1 - 30.06		10 000 os.-akt <b>0,75</b> €/os-akt/kk-mån	45 000,00
alkaen 01.07 -		10 000 os.-akt <b>0,75</b> €/os-akt/kk	45 000,00
<b>Autopaikka-Bilplats</b>			
1.1.-30.06		31 AP - Bilplats <b>10,00</b> €/AP/kk-mån	1 860,00
alkaen 01.07 -		31 AP - Bilplats <b>10,00</b> €/AP/kk-mån	1 860,00
<b>Vesimaksu ennakko - Vattenavgift förskott</b>			
01.01 - 30.06		<b>21,00</b> €/hlö-pers/kk-mån	
alkaen 01.07		<b>22,00</b> €/hlö-pers/kk-mån	
Kylmä vesi 01.01 - 30.06		<b>4,45</b> €/m <sup>3</sup>	
Kylmä vesi alkaen 01.07		<b>4,67</b>	

Lämmin vesi 01.01 - 30.06 **9,37 €/m<sup>3</sup>**  
Lämmin vesi alkaen 01.07 **9,37**

### Internetmaksu - Interneavgift

01.01 - 30.06 **4,00 €/huon.- läg./kk-mån**  
alkaen, kun uusi yhteys on käytettävissä **15,00 €/huon.- läg./kk-mån**

### Rahoitusvastike - Finansvederlag

Kv-putkiston suunnittelu RL 2  
Lainan nro FI40 5358 0681 1586 45 (30.9.2023)

Pääoma - Kapital 31.12.2021 14 256,00 €

Lyhennykset-Amorteringar 4 073,14 €  
Korkoa n. - Ränta ca. 93,63 €  
Yhteensä - Tillsammans 4 166,77 €

Velallisia osakkeita - Skulds. aktier 4 752 jyv.os - akt  
kk - mån 01.01. - 30.06 6,00 kk - mån  
Vastike - Vederlag **0,090** € / jyv.os - akt  
Yhteensä - Tillsammans 2 566,08 €

Velallisia osakkeita - Skulds. Aktier 4 752 jyv.os - akt  
kk - mån 01.07 - 31.12 6,00 kk - mån  
Vastike - Vederlag **0,070** € / jyv.os - akt  
Yhteensä - Tillsammans 1 995,84 €

Yliäämä - Överskott 395,15 €  
Ylijäämä aik. vuosilta - Tidigare överskott 3 039,44 €  
Yhteensä - Tillsammans 3 434,59 €

Kv-putkiurakka RL 3 1.3.2022 alkaen  
Lainan nro FI24 5358 0681 1825 04 (30.1.2037)

Pääoma - Kapital 1.3.2022 582 680,00 €

Lyhennykset-Amorteringar 19 422,67 €  
Korkoa n. - Ränta ca. 1 510,42 €  
Yhteensä - Tillsammans 20 933,09 €

Velallisia osakkeita - Skulds. aktier 8 324 jyv.os - akt  
kk - mån 01.03. - 30.06 4,00 kk - mån  
Vastike - Vederlag **0,450** € / jyv.os - akt  
Yhteensä - Tillsammans 14 983,20 €

Velallisia osakkeita - Skulds. Aktier 8 324,00 jyv.os - akt  
kk - mån 01.07 - 31.12 6,00 kk - mån  
Vastike - Vederlag **0,450** € / jyv.os - akt  
Yhteensä - Tillsammans 22 474,80 €

Yliäämä - Överskott 16 524,91 €  
Ylijäämä aik. vuosilta - Tidigare överskott 0,00 €  
Yhteensä - Tillsammans 16 524,91 €

**ASUNTO OY KASKITIEN SALPA**  
c/o OP Isännöinti Itä-Uusimaa Oy  
Lundikatu 9  
06100 PORVOO

## Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista vuosille 2022 - 2026

Yhtiön virallinen kunnossapitosuunnitelma eli PTS on laadittu soveltaen yleisten asuinkiinteistöjen kuntoarviosuoritusohjetta KH 90-00294.

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista vuosille 2022 – 2026 on laadittu PTS-korjaussuunnitelman pohjalta sekä hallituksen tekemän arvioinnin korjaustarpeista.

### Korjaus- ja kunnossapitotarpeet:

#### Korjauskohde

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Julkisivujen betonivauriot                 | korjaus                    |
| • Julkisivujen puu- ja teräsosat             | huoltomaalaus              |
| • Julkisivujen saumat                        | uusiminen                  |
| • Parvekelattiat                             | tarkastus/pinnoitus        |
| • Kattorännit, syöksytorvet, C- ja D-talot   | kunnon tarkistus/korjaus   |
| • Vesikatto                                  | korjaus                    |
| • Parveke- ja pihaovet                       | korjaus/uusiminen          |
| • Lukitus                                    | uusiminen                  |
| • Piha-alueen kunnostus ja parannus,vaihe II | tehdyn suunnitelman mukaan |

Kunnossapitotarveselvitys tarkistetaan vuosittain ja annetaan osakkaille tiedoksi varsinaisen yhtiökokouksen yhteydessä.

Porvoo 9.5.2022

Asunto Oy Kaskitien Salpa, hallitus

Patrik Wiik

Markus Saarinen

Juha Vartiainen

Susanne Holmberg

# ASUNTO OY KASKITIEN SALPA

## SUORITETUT KORJAUKSET:

- 2009: Internetyhteys rakennettu koko taloyhtiössä
- 2010: A- ja B-talojen IV-koneet uusittu
- 2011: C- ja D-talojen IV-koneet uusittu
- 2011: Pysäköintipaikan autonlämmitystolpat uusittu
- 2014: Pysäköintipaikat asfaltoitu
- 2014: Talojen salaojat uusittu
- 2014-2015: Pihan peruskorjaus vaihe 1 tehty
- 2015: Pesutuvan pesukone uusittu
- 2015: Kaukolämmönvaihdin uusittu
- 2016: A- ja B-talon kattorännit uusittu
- 2017: Organisoitu silikonisaumojen uusimiset huoneistojen märkätiloissa
- 2020 Huoneistojen D29, D30, D31 takapihan ovet sekä C-rakennuksen huoltotiloihin johtava ovi uusittu
- 2019-2020 Käyttövesiputkiston uusimisen suunnittelu
- 2021 Käyttövesiputkiston uusiminen
- 2021 - 2022 Vesikattojen kuntokartoitus, katon korjauksia
- 2021 Parvekkeiden kuntokartoitus
- 2021 Pihavalojen uusiminen

Porvoossa 9.5.2022

Asunto Oy Kaskitien Salpa, hallitus

---

Patrik Wiik

---

Juha Vartiainen

---

Markus Saarinen

---

Susanne Holmberg