

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

Yleistä yhtiöstä

Y-tunnus 0641212-9
Yhtiön osoite Juontotie 6, 70150 Kuopio
Kiinteistötunnus 297-26-32-1

Rakennukset:

- Kerrostalo ja asuin- ja liikerakennus on rakennettu kiinni toisiinsa.
- Valmistuneet 1987

Kerrostalo

- tilavuus 3 750 m³
- kokonaisala 1 247 m²

Asuin- ja liikerakennus

- tilavuus 8 265 m³
- kokonaisala 2 442 m²

Jätekatos/pyörävarasto

- tilavuus 130 m³
- kokonaisala 50 m²

Tontti

- Vuokra, vuokra-aika 31.3.2044 saakka
- pinta-ala 5162 m²

Osakashallinnassa olevat huoneistot:

- asuinhuoneistot 32 kpl, pinta-ala 1 662,5 m²
- liiketilat 7 kpl, pinta-ala 996,0 m²

Yhtiön hallinnassa olevat tilat:

- tekniset tilat
- varastotilat
- väestönsuoja
- kuivaushuone ja pesulatilat
- ulkoiluvälinevarasto
- talouskellari

Tv- ja tietoliikenneyhteydet

- kaapeli-tv
- taloyhtiölaajakaista

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.6.2022.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Lisäksi päätettiin rahastoinnista sekä hallitukselle myönnettiin valtuudet periä tarvittaessa enintään kaksi ylimääräistä yhtiövastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä.

Hallitus

1.1.-22.6.2022

Jarmo Lappalainen, pj.
Juha-Matti Kiuru
Pirjo Heikkinen
Hannu Kosunen
Antti Savinainen
Mikko Kortelainen, varajäsen
Timo Kämäläinen, varajäsen

22.6.-31.12.2022

Juha-Matti Kiuru, pj.
Jarmo Lappalainen
Niina Kröger
Hannu Kosunen 28.12. asti
Ville Nivala
Leena Alanne, varajäsen
Timo Kämäläinen, varajäsen

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 4 kertaa.

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

Tilintarkastajat	Tilintarkastajana valittuna tarkastamaan vuoden 2022 tilejä ja hallintoa toimi Juha Tissari Oy ja Juha Tissari varalle Tilipalvelu Sirpa Koponen Oy
Isännöinti	Isännöitsijä: Kuopion Talokeskus Oy / Eveliina Toivanen
Kiinteistöhuolto	Huoltoyhtiö: Kotikatu Oy
Hissihuolto	Kone Hissit Oy
Vahinkovakuutukset	Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Lisäksi yhtiöllä on lisävuutusturvana AsumisPlus vakuutus.

Kulutustiedot

	2022	2021	2020
Lämpö, Mwh	486,62	517,4	448,5
Lämpö, kwh/rm3	40,50	43,06	37,33
Sähkö, kwh	63 955,2	73 446,7	57 929,9
Sähkö, kwh/rm3	5,32	6,11	4,82
Vesi, m3	1848,8	2039,5	2070,6
Vesi l/as/vrk	112,56	118,88	126,06
Asukasmäärä	45	47	45

Osakesiirrot

Tilikauden aikana merkittiin seuraavat osakesiirrot osakeluetteloon.

- A 2
- A 3
- A 5
- LH 7

Talous

Vastikkeet	1.1. - 30.6.	1.7. - 31.12.
Hoitovastike asuinhuoneistot	3,60 € / m ² / kk	3,90 € / m ² / kk
Hoitovastike liikehuoneistot	5,40 € / m ² / kk	5,85 € / m ² / kk
Pääomavastike 4	0,910 €/m ² /kk	0,91€/m ² /kk
Pääomavastike 5	0,5411 €/m ² /kk	0,5411€/m ² /kk
Tietoliikennevastike	5,00 € / huoneisto	
Lämminvestivastike	10,20 € / m ³	
Liikehuoneistot kylmävesi	4,97 € / m ³	

Vastikkeet yhteensä / €	
Hoitovastike, asuinhuoneistot:	74 812,50 €
Hoitovastike liikehuoneistot	67 230,12 €
Pääomavastike 4	16 956,96 €
Pääomavastike 5	11 375,76 €
Tietoliikennevastike	2 340,00 €
Lämminvestivastikkeet:	6 472,59 €
Liikehuoneistot kylmävesi	1 148,01 €

Toimintakertomuksen liitteenä ovat jälkilaskelmat perityistä vastikkeista kuuluneelta tilikaudelta.

Maksetut palkat ja palkkiot

Hallituksen kokouspalkkiot	1 800,00 €
Tilintarkastuspalkkiot	1 302,00 €

Verotusarvot

Asuinkerrostalo/liiketilarakennus	1 581 107,73 €
Jätekatos /PP-varasto	2 324,80 €

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

Lainaosuus ja yhtiön lainat

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä lainaa yhteensä 56 850,47 €, josta kirjaston kosteusvaurio korjaukseen kohdistuvaa lainaa 23 780,39 ja sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys ja salaojitus, jätekatoksen korjaukseen kohdistuvaa lainaa oli 33 070,08 €.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

Panttikirjat no 7837 ja 8888	á 33 600,00 €
Panttikirjat no 8889 - 8891	á 16 800,00 €
Panttikirja no 315228	67 153,28 €

Panttikirjat ovat lainan vakuutena Nordea Pankissa.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius oli tilikauden aikana hyvä.

Talousarviovertailu

Toimintakertomuksen liitteenä on talousarviovertailu kuluneelta tilikaudelta. Yhtiön tulot hoitovastikkeen osalta ovat kertyneet yhtiökokouksen päätösten ja talousarvion mukaisesti.

Kiinteistön hallinnon ja korjauksen kulut olivat talousarviota suuremmat. Korjauskulut ylittyivät budjetoidusta, johtuen tehdystä sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys, salaojitus sekä jätekatoksen kunnostus hankkeesta. Mikäli näitä korjaustyön kuluja ei oteta huomioon, olisivat tilikaudella suoritettujen kunnossapidon ja korjauksen kulut jääneet arvioitua pienemmiksi. Korjauskuluista aktivoitiin taseeseen 16 170,00 €.

Ulkoalueen ja hoidon, lämmityksen, veden -ja jäteveden sekä sähkön kulut olivat arvioitua pienemmät. Muilta osin talousarvio toteutui lähes suunnitellulla tavalla.

Kunnossapito- ja korjaustyöt

Tilikaudella tehtiin loppuun edellisellä tilikaudella aloitettu sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys, salaojitus ja jätekatoksen kunnostusurakka sekä Ilmanvaihtojärjestelmän mittaus- ja säätötyö. Muut korjaustyöt olivat lähinnä vuosikorjaus- ja kunnostustöitä sekä ylläpitoa.

Korjauskustannukset jakautuivat seuraavasti:

Piha-alueen korjaukset	204,48 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	236,03 €
Parvekkeiden korjaukset	52,82 €
Kattorakenteiden korjaukset	994,88 €
Muiden yhteistilojen korjaukset	155,84 €
Autopaikat	158,60 €
Lämmitysjärjestelmät	328,41 €
Vesi- ja viemärijärjestelmät	1 359,08 €
Ilmastointijärjestelmät	5 967,36 €
Hissien, putkipostien ym korj.	4 321,15 €
Pyykinkäsittelylaitteet	338,40 €
Sähköjärjestelmien korjaus	552,84 €
Korjaussuunnittelu	2 460,55 €
Erillinen urakka 1	43 163,92 €
Lisä- ja erillistyöt urakka 1	16 080,01 €
Korjaukset	76 374,37 €

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

Tuloslaskelman muut kuluerät jakautuivat seuraavasti:

Hallintopalvelut:	
Isännöintipalkkiot	9 555,36 €
Isännöinnin erilliskorvaukset	85,00 €
Isännöinnin kokouspalkkiot	670,00 €
Tilintarkastuspalkkiot /tsto	1 302,00 €
Lakimies- ja asiantuntijapalkkiot	451,98 €
Kokouskulut	341,00 €
Monistekulut	1 220,50 €
Postikulut	739,22 €
Jäsenmaksut	315,00 €
Pankki- ja maksuliikennekulut	854,88 €
Perintäkulut	78,00 €
Toimistotarvikkeet ja lomakkeet	550,15 €
Muut tsto- ja hallintokulut	1 474,33 €
Hallinto	17 637,42 €

Käyttö- ja huoltopalvelut:	
Kiinteistöhuoltopalkkiot	11 880,00 €
Laitehuoltopalkkiot	120,59 €
Hissihuolto- ja tarkastusmaksut	678,58 €
Kaapeli tv-maksut	1 619,28 €
Käytön ja huollon tarveaineet	134,70 €
Internetmaksut	2 340,00 €
Muut käytön ja huollon kulut	537,77 €
Talkookulut	95,80 €
Käyttö ja huolto	17 406,72 €

Valtuutukset Yhtiökokous on myöntänyt hallitukselle valtuudet kerätä enintään kahden kuu-kauden ylimääräisen vastikkeen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallitus ei käyttänyt myönnettyä valtuutta tilikauden aikana.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikaudella vaihdettiin vakuutusyhtiötä sekä saatiin loppuun sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys, salaojitus sekä jätekatoksen kunnostuksen urakka.

Arvio tulevasta Yhtiön toiminta jatkuu tulevaisuudessa ennallaan. Hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista yhtiökokousta seuraa-van viiden vuoden aikana ja yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä. Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen tämänhetkinen näkemys kunnossapitotarpeista. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.

Tuloksen käsittely Hallitus esittää, että tilikauden tulos 42,09 € kirjataan taseeseen vapaan oman pääoman lisäykseksi voitto/tappiotilille, ja että osinkoa ei jaeta.

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI
Hallitus

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI**TULOSLASKELMA**

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	142 042,62	134 782,65
Erityisvastikkeet	2 340,00	2 340,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 620,60	7 353,64
Hankeosuussuoritukset	0,00	34 586,09
Vuokratuotot	4 775,00	3 880,00
Käyttökorvaukset	434,40	267,90
Muut kiinteistön tuotot	78,00	36,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	157 290,62	183 246,28
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	1 800,00	1 300,00
Hallinto	17 637,42	16 218,79
Käyttö ja huolto	17 406,72	17 525,51
Ulkoalueiden hoito	3 523,80	4 274,02
Siivous	93,00	644,35
Lämmitys	40 015,87	41 189,44
Vesi ja jätevesi	11 193,14	11 584,49
Sähkö	8 594,24	8 796,72
Jätehuolto	7 379,71	6 750,21
Vahinkovakuutukset	8 039,41	7 119,98
Vuokrat	4 720,90	4 563,53
Kiinteistövero	9 817,28	9 560,02
Korjaukset	76 374,37	97 100,15
J. Aktivoinnit taseeseen	-16 170,00	-29 000,00
Muut hoitokulut	76,82	1,38
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	190 502,68	197 628,59
HOITOKATE	-33 212,06	-14 382,31
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	56,01	54,93
Pääomavastikkeet	28 332,72	20 826,13
Lainaosuussuoritukset	1 121,74	0,00
Korkokulut	1 039,12	589,06
Muut rahoituskulut	109,20	969,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	28 362,15	19 322,40
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-4 849,91	4 940,09
Tilinpäätössiiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	4 892,00	-4 892,00
Tilinpäätössiiirrot yhteensä	4 892,00	-4 892,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	42,09	48,09

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI**TASE**

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	27 230,47	27 230,47
Rakennukset ja rakennelmat	2 365 102,37	2 348 932,37
Koneet ja kalusto	17 298,58	17 298,58
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 409 631,42	2 393 461,42
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 409 631,42	2 393 461,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 204,79	4 141,80
Siirtosaamiset	7 030,91	4 624,81
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 235,70	8 766,61
Rahat ja pankkisaamiset	25 245,77	79 175,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	34 481,47	87 942,26
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 444 112,89	2 481 403,68

ASUNTO OY KUOPION NEULASYYPPI**TASE**

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 471,28	4 471,28
Rakennusrahasto	2 365 730,20	2 365 730,20
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	5 205,37	5 205,37
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2 932,85	-2 980,94
Tilikauden voitto/tappio	42,09	48,09
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 372 516,09	2 372 474,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	0,00	4 892,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	0,00	4 892,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	29 973,51	57 973,13
Pitkäaikainen vieras pääoma	29 973,51	57 973,13
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 876,96	27 625,42
Saadut ennakot	5 006,94	3 153,68
Ostovelat	9 441,50	15 188,44
Siirtovelat	297,89	97,01
Lyhytaikainen vieras pääoma	41 623,29	46 064,55
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	71 596,80	104 037,68
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 444 112,89	2 481 403,68

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut	Budjetti	Ero tot./budj.
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet	142 042,62	142 042,00	0.62
Erityisvastikkeet	2 340,00	2 340,00	0.00
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 620,60	7 831,00	-210.40
Vuokratuotot	4 775,00	5 760,00	-985.00
Käyttökorvaukset	434,40	267,00	167.40
Muut kiinteistön tuotot	78,00	0,00	78.00
Kiinteistön tuotot yhteensä	157 290,62	158 240,00	-949.38
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	1 800,00	2 100,00	-300.00
Hallinto	17 637,42	15 773,00	1 864.42
Käyttö ja huolto	17 406,72	17 436,00	-29.28
Ulkoalueiden hoito	3 523,80	5 129,00	-1 605.20
Siivous	93,00	793,00	-700.00
Lämmitys	40 015,87	44 073,00	-4 057.13
Vesi ja jätevesi	11 193,14	12 396,00	-1 202.86
Sähkö	8 594,24	9 413,00	-818.76
Jätehuolto	7 379,71	7 088,00	291.71
Vahinkovakuutukset	8 039,41	8 005,00	34.41
Vuokrat	4 720,90	4 655,00	65.90
Kiinteistövero	9 817,28	9 818,00	-0.72
Korjaukset	76 374,37	21 561,00	54 813.37
./ Aktivoinnit taseeseen	-16 170,00	0,00	-16 170.00
Muut hoitokulut	76,82	0,00	76.82
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	190 502,68	158 240,00	32 262.68
HOITOKATE	-33 212,06	0,00	-33 212.06
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	56,01	0,00	56.01
Pääomavastikkeet	28 332,72	0,00	28 332.72
Lainaosuussuoritukset	1 121,74	0,00	1 121.74
Korkokulut	1 039,12	0,00	1 039.12
Muut rahoituskulut	109,20	0,00	109.20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	28 362,15	0,00	28 362.15
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-4 849,91	0,00	-4 849.91
Tilinpäätössiirot			
Verotusperusteisten varausten muutos	4 892,00	0,00	4 892.00
Tilinpäätössiirot yhteensä	4 892,00	0,00	4 892.00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	42,09	0,00	42.09

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

VASTIKELASKELMA

31.12.2022

HOITORAHOITUS

Hoitovastikkeet	142 042,62
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 620,60
Erityisvastikkeet	2 340,00
Vuokrat	4 775,00
Käyttökorvaukset	434,40
Korkotuotot	56,01
Muut tuotot	78,00
Tulot yhteensä	157 346,63

HOITOKULUT

Hoitokulut	190 425,86
Aktivoidut hankinnat	16 170,00
Muut hoitokulut	76,82
Menot yhteensä	206 672,68

HOITOJÄÄMÄ TILIKAUDELTA	-49 326,05
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄT	65 639,76
SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ	16 313,71

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE RL4

TUOTOT

Pääomavastike, tuloslaskelma	16 956,96
Lainaosuussuoritukset	1 121,74
Tuotot yhteensä	18 078,70

KULUT

Korkokulut	498,71
Lainan lyhennykset	17 724,72
Muut rahoituskulut	104,60
Kulut yhteensä	18 328,03

VASTIKEJÄÄMÄ	-249,33
EDELLISTEN TILIKAUSIEN VASTIKEJÄÄMÄT	168,46
SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ	-80,87

PÄÄOMAVASTIKE RL5

TUOTOT

Pääomavastike, tuloslaskelma	11 375,76
Tuotot yhteensä	11 375,76

KULUT

Korkokulut	540,41
Lainan lyhennykset	11 023,36
Muut rahoituskulut	4,60
Kulut yhteensä	11 568,37

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

VASTIKELASKELMA

31.12.2022

VASTIKEJÄÄMÄ

-192,61

EDELLISTEN TILIKAUSIEN VASTIKEJÄÄMÄT

3 694,91

SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ

3 502,30

KERTYNEET YLI-/ALIJÄÄMÄT

Hoitojäämä

16 313,71

Pääomajäämä RL4

-80,87

Pääomajäämä RL5

3 502,30

YLI-/ALIJÄÄMÄT YHTEENSÄ

19 735,14

TÄSMÄYTYS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus

34 481,47

- Ennakkomaksut

Lyhytaikainen vieras pääoma

41 623,29

- Lainojen lyhytaikainen osuus

26 876,96

RAHOITUSVALMIUS

19 735,14

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

MAKSUVALMIUSLASKELMA

	31.12.2022	31.12.2021	Muutos
Rahoitusomaisuus	34 481,47	87 942,26	-53 460,79
Lyhytaikainen vieras pääoma	14 746,33	18 439,13	-3 692,80
Maksuvalmius 31.12	19 735,14	69 503,13	-49 767,99
Vastikekertymä/vuosi	142 042,62	134 782,65	7 259,97
Vastikekertymä/kuukausi	11 836,89	11 231,89	605,00

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

LASKELMA VESIMAKSUJEN RIITTÄVYYDESTÄ VUODELTA 2022

Laskutetut lämminvesikuutiot : 635 m³ = 10,20 €/m³

Laskutetut kylmävesikuutiot : 231 m³ = 4,97 €/m³

Kulutettu lämpöenergia 517,4 MWh

Keskimääräinen lämmön Mwh- hinta
(perusmaksuineen) 77,34 €

Kiinteistön vuosikulut:

Vesi- ja jätevesikulut	11 193,14 €
Lämmityskulut	40 015,87 €
YHTEENSÄ	51 209,01 €

Lämpimän veden vuosikulut:

Lämpöenergiaosuus	0,064 MWh	x 635 m ³	x 77,34 €	3 140,97 €
Veden kulutusosuus		635 m ³	x 4,97 €	3 153,80 €
YHTEENSÄ				6 294,77 €

Kylmän veden vuosikulut:

Veden kulutusosuus	231 m ³	x 4,97 €	1 148,01 €
--------------------	--------------------	----------	------------

Lämpimän veden vuosituotot: 6 472,59 €

Kylmän veden vuosituotot 1 148,01 €

VESIMAKSUT (€/m³)

Menot kattava lämminvesimaksu	9,92 €/m ³
Peritty maksu (keskimäärin)	10,20 €/m ³
Hoitovastikkeella katettavaksi jää ali/ylijäämä	0,28 €/m ³

Menot kattava kylmävesimaksu	4,97 €/m ³
Peritty maksu (keskimäärin)	4,97 €/m ³
Hoitovastikkeella katettavaksi jää ali/ylijäämä	0,00 €/m ³

LIITETIEDOT TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2022

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysasituksen 1 luvun 1§:n sekä 2 ja 3 luvun pienyrityssäännöksiä käyttäen (PMA1.1.5.1).

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia.

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot:

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (KPA2:5§)

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma 1.1.	4 471,28	4 471,28
Osakepääoma 31.12.	4 471,28	4 471,28
Rakennusrahasto 1.1.	2 365 730,20	2 365 730,20
Rakennusrahasto 31.12.	2 365 730,20	2 365 730,20
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyhennysrahasto 1.1.	5 205,37	5 205,37
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	5 205,37	5 205,37
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-2 932,85	-2 980,94
Tilikauden voitto/tappio	42,09	48,09
Voittovarot yhteensä 31.12.	-2 890,76	-2 932,85

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 372 516,09	2 372 474,00
---------------------	--------------	--------------

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

Panttikirjat no 7837 ja 8888	à 33 600,00 €
Panttikirjat no 8889 - 8891	à 16 800,00 €
Panttikirja no 315228	67 153,28 €

Panttikirjat ovat lainan vakuutena Nordea Pankissa.

ASUNTO OY KUOPION NEULASYPPI

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus, hallitus ja isännöitsijä

Kuopiossa 25 päivänä huhti kuuta 2023

Juha-Matti Kiuru

Jarmo Lappalainen

Niina Kröger

Ville Nivala

isännöitsijä/toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Kuopiossa 9 päivänä touko kuuta 2023

Juha Tissan' en

Tissan'

Juha Tissan', KHT, JHT

Käytetyt kirjanpito kirjat

Päivä- ja pääkirjat tallennettuna tikulle
Tasekirja sidottuna

Käytetyt tositesarjat

L 7

Kirjanpito tl 460

Vakuuksien palautukset tl 245

Ennakoiden palautukset tl 242

Vastikevalvonta tl 120, 132, 133, 134 ja 140

Lainat tl 135, 244 ja 360

Palkat tl 310

Tilisiirrot tl 241

Ostoreskontra tl 230, 231 ja 232

Ostolaskut tl 210, 211

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURES

UNDERSKRIFTER

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument inneholder 14 sider før denne side

JARMO JUHANI LAPPALAINEN

52a7bb55-a0eb-4c6e-9105-3a24587308f9 - 2023-04-25 17:01:30 UTC +03:00
BankID / MobileID - 4e20e000-d0bc-49ae-9ac7-1702b37ca07f - FI

NIINA MARIA KRÖGER

1c40eaec-9841-4c19-8d0f-3bbb34bf9232 - 2023-04-25 17:03:15 UTC +03:00
BankID / MobileID - 356a986f-7f3a-4ed2-b1a2-d4ad37ca1702 - FI

Nina Eveliina Toivanen

5e07faae-8bb9-4031-b60e-e043fda6d81a - 2023-04-25 17:05:28 UTC +03:00
BankID / MobileID - 78c4de47-5248-49d7-b1f7-cd9a7f80c038 - FI

Juha-Matti Tapio Kiuru

56be9c53-daad-40a0-9423-52c38185b85a - 2023-04-25 17:29:07 UTC +03:00
BankID / MobileID - 7fc84b44-ebd4-4c7d-8616-9e5fa6ffe584 - FI

TIMO VILHO ENSIO KÄMÄLÄINEN

d13dec51-63cb-49aa-b697-fa02448200cb - 2023-04-26 20:15:32 UTC +03:00
BankID / MobileID - f99fa334-68af-48f2-8423-33160710a9ca - FI

VILLE HERMANNI NIVALA

b54786a5-c5d1-4c85-bb05-37204b102352 - 2023-04-26 22:42:35 UTC +03:00
BankID / MobileID - f85e3298-0a54-4e93-938e-32e9c3770bf8 - FI

LEENA LAURA KATRIINA ALANNE

0bb61575-cd82-43e2-81b4-7caf4f8a849 - 2023-04-27 14:39:44 UTC +03:00
BankID / MobileID - 84db82dd-b315-4ae3-a7e9-bc6ad9c1ca13 - FI

authority to sign

representative

astodial

asemavaiktuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltajaedunvalvoja

ställningsfullmakt

förmåteckningsrätt

förvaltare

authority to sign

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Kuopion Neulasoppi -nimisen asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Kuopion Neulasoppi -nimisen asunto-osakeyhtiön (y-tunnus 0641212-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2022. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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 soveltuviin tapauksiin 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

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
 - arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
 - teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
 - arvioimme 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.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Kuopiossa 9. toukokuuta 2023

Juha Tissari Oy

Juha Tissari

KHT, JHT

KIINTEISTÖN TUOTOT	määrä	€	kk	yht	Talousarvio	Talousarvio	Toteutunut
					2023	2022	2022
Asuinhuoneistot	1662,5 m2 x 3,90 €		x 6 kk	38 903	79 002,00	74 812,00	74 812,50
Asuinhuoneistot	1662,5 m2 x 4,02 €		x 6 kk	40 100			
Liikehuoneistot	996,0 m2 x 5,85 €		x 6 kk	34 960	70 994,00	67 230,00	67 230,12
Liikehuoneistot	996,0 m2 x 6,03 €		x 6 kk	36 035			
Hankeosuudet					0,00	0,00	
Tietoliikennevastike	39 kpl x 5,00 €		x 12 kk		2 340,00	2 340,00	2 340,00
Lämminvestivastikkeet €/m³	635,00 x 10,20 €				6 477,00	6 589,00	6 472,59
Liikehuoneiston kylmävesi €/m³	231,00 x 5,11 €				1 180,00	1 242,00	1 148,01
Autopaikkamaksut	32 kpl x 15,00 €		x 12 kk		5 760,00	5 760,00	4 775,00
Pesutupamaksut					267,00	267,00	434,40
Muut tuotot					0,00	0,00	78,00
					166 020,00	158 240,00	157 290,62

KIINTEISTÖN HOITOKULUT:

Hallituksen kokouspalkkiot					1 650,00	2 100,00	1 800,00
Kirjanpito, asiakaspalvelu ja isännöinti					9 881,00	9 556,00	9 555,36
Tilintarkastuspalkkiot					1 342,00	1 227,00	1 302,00
Muut toimisto ja hallintokulut (Posti, moniste, pankki -ja maksuliikennekulut, gdbr jne)					7 120,00	4 990,00	6 780,06
Kiinteistönhoitopalkkio					12 463,00	11 880,00	11 880,00
Hissihuolto- ja tarkastusmaksut					1 000,00	350,00	678,58
Kaapelitv-maksut					1 620,00	1 620,00	1 619,28
Internetmaksut					2 340,00	2 340,00	2 340,00
Muut käytön ja huollon kulut					1 000,00	1 246,00	888,86
Siivouksen erillisveloitukset sis. mattojen pesut					500,00	793,00	93,00
Ulkoalueiden hoito					4 581,00	5 129,00	3 523,80
Lämmitys					44 018,00	44 073,00	40 015,87
Vesi ja jätevesi					11 977,00	12 396,00	11 193,14
Sähkö					9 454,00	9 413,00	8 594,24
Jätehuolto					8 118,00	7 088,00	7 379,71
Vahinkovakuutukset					9 453,00	8 005,00	8 039,41
Tontinvuokra					4 816,00	4 655,00	4 720,90
Kiinteistövero					10 583,00	9 818,00	9 817,28
Kunnossapito ja korjaus					24 000,00	21 561,00	17 130,44
Erillinen urakka					0,00	0,00	59 243,93
Aktivoinnit					0,00	0,00	-16 170,00
Muut hoitokulut					104,00	0,00	76,82
Kiinteistön kulut yhteensä					166 020	158 240	190 502,68
HOITOKATE					0,00	0,00	-33 212,06

PÄÄOMAVASTIKE 4 (kirjaston kosteusvaurio korjaus)

1.1.2023 Lainapääoma 23 780,39€	m²	€	kk.		Talousarvio
					2023
Pääomavastike	1482,75	0,9100	6	8 095,82	8 095,82
Pääomavastike	1482,75	0,9320	6	8 291,54	8 291,54
Lyhennykset 30.6. ja 31.12.					-15 853,60
Korkokulut (12 kk euribor + 0,90%)	21.7.2023 alk.	arvio 4,90%			-604,47
Muut rahoituskulut					-4,60
Jäämä tilikaudelta					-75,32
Jäämä edelliseltä tilikaudelta					-80,87
Siirtyvä jäämä					-156,19
Laina loppuu 30.6.2024					

PÄÄOMAVASTIKE 5 (Sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien peruserinnyys, vedeneristys ja salaojitus, jätekatot)

1.1.2023 Lainapääoma 33 070,08€	m²	€	kk.		Talousarvio
					2023
Pääomavastike	1752,00	0,5411	6	5 688,04	5 688,04
Pääomavastike	1752,00	0,6000	6	6 307,20	6 307,20
Lyhennykset 28.2., 31.8.					-11 023,36
Korkokulut (12 kk euribor + 0,90%)	4.10.2023 alk.	arvio 4,9%			-979,59
Muut rahoituskulut					-4,60
Jäämä tilikaudelta					-12,31
Jäämä edelliseltä tilikaudelta					3 502,30
Siirtyvä jäämä					3 489,99
Lyhennykseen 28.2.2024					-3 674,00
Laina loppuu 30.8.2025					

ASUNTO OY KUOPION NEULASYYPPI

Y-tunnus: 06412129
Hallitus käsitellyt: 25.4.2023
Eritelty yhtiökokoukselle: 7.6.2023

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n tarkoittama hallituksen kunnossapito-tarveselvitys, josta ilmenee arvioitu seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kuluihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Selvitys tehdyistä merkittävistä korjauksista

1995	Sokkelien maalaus
2000	Ulkopuolisten osien maalaus
2004	Asennettu ovipuhelimet
2007	Uusittu patteri- ja linjansäätöventtiilit sekä suoritettu lämmönsäätö
2009	Uusittu lämmönvaihtimet
2011	Kiinteistön ulkopuolisten ennen maalattujen pintojen huoltomaalaus
2014	(Sähkölaitteiston määräaikaistarkastus, seuraava tarkastus 2024)
2015	Vesikaton saneeraus
2016	Porrashuoneiden valaistuksen uusiminen liiketunnistinvalaisimiksi
2017	Kirjastohuoneiston ja A-portaan alakäytävän kosteusvauriokorjaukset ja perustusten ulkopuolisten osien korjaus
2018	Lukituksen uusiminen
2019	Kiinteistön sähkötekniisten resurssien kartoitus sähköautojen latausta varten
2020	Liiketilän sisäilmakorjauksia
2020	Kirjasto-osan syöksytörmien ja kattokourujen sulanapitokaapeleiden asennus 2021 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus
2021-2022	Sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys ja salaojitus,
2022	Jätekatos kunnostettu
2022	Ilmanvaihtojärjestelmän mittaus- ja säätötyö

Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana

Rakenneosat ja järjestelmät:

Julkisivukorjauksia
Parvekekorjauksiin varautuminen
Parvekeremontti
Porrashuoneet, maalauskorjaukset
Ikkunaremontti
Piha-alueen asfaltoinnin uusinta ja pohjien korjaus

Asunto Oy Kuopion Neulasyppi
Hallitus

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

Dokumentin nimi
Isännöitsijäntodistus

laatimispäivä

SELVITYS TILIKAUDEN AIKANA TEHDYISTÄ KORJAUSTOIMENPITEISTÄ VUOSI 2022

Tilikauden aikana tehtiin valmiiksi tilikaudella 2021 aloitettu sisäpihan perustusten ulkopuolisten osien perusparannus, vedeneristys ja salaojitus sekä roskakatoksen kunnostus. Muut tehdyt toimenpiteet olivat lähinnä vuosikorjaus- ja huoltotöitä.

**Asunto Oy Kuopion Neulasyppi
Hallitus**