



YHTIÖKOKOUSKUTSU

As. Oy Espoon Leppärivin varsinainen yhtiökokous pidetään

torstai 26.3.2020 kello 17.00

KT-Palvelu Oy:n toimistolla osoitteessa Vallikallionkuja 2, 02650 Espoo. Toimisto sijaitsee asuinkerrostalon kivijalassa ja sisäänkäynti liiketilaan on C-portaan vieressä.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:n sekä asunto-osakeyhtiölain mukaiset varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi kuuluvat asiat sekä:

- Päätetään hallitukselle myönnettävästä valtuutuksesta periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen vastike
- Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta vuonna 2020 toteutuvilla ylimääräisten lainanlyhennysten määrällä

Kokouksessa käsiteltävä aineisto on ohessa. Kokoukseen osallistuminen ei edellytä ilmoittautumista, tervetuloa mukaan!

Espoossa, 11.2.2020

As. Oy Espoon Leppärivi

Hallitus

VALTAKIRJA

Valtuutan _____
edustamaan minua ja käyttämään puhe- ja äänivaltaani As. Oy Espoon Leppäriivin
varsinaisessa yhtiökokouksessa **26.3.2020**.

Paikka ja aika _____

Huoneisto _____

Valtuuttajan tai valtuuttajien allekirjoitus ja nimenselvennys

Valtuuttaminen

Jos ette pääse itse osallistumaan yhtiökokoukseen, voitte valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan puolestanne.

Jos osake omistetaan yhteisesti ja eivätkä kaikki yhteisomistajat osallistu kokoukseen, tarvitsee kokoukseen osallistuva osakas valtakirjan muilta yhteisomistajilta äänioikeuden käyttämiseksi. Tämä koskee myös avio- ja avopuolisoita. Valtakirjassa tulee olla kaikkien yhteisomistajien valtuutus.

Jos edustatte kuolinpesää tai osake on kuolinpesän ja muun yhteisomistajan omistuksessa, valtakirjassa tulee olla kaikkien kuolinpesän osakkaiden tai yhteisomistajien valtuutus äänioikeuden käyttämiseksi.

Jos osakkeen omistaa yritys tai muu yhteisö, edustajalla tulee olla tuore kaupparekisteriote sekä mahdollinen valtakirja.

As. Oy Espoon Leppäriivi
Varsinainen yhtiökokous 26.3.2020

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus.
2. Valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjan tarkastajaa ja kaksi äänen laskijaa.
3. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.
4. Todetaan läsnäolijat ja hyväksytään esityslista.
5. Esitetään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019, joka sisältää tilintarkastuskertomuksen ja hallituksen toimintakertomuksen.
6. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta.
7. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aiheita.
8. Esitetään hallituksen laatima yhtiön kunnossapitosuunnitelma yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden ajalle sekä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä jo suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.
9. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle.
10. Päätetään talousarvion vahvistamisesta tilikaudelle 1.1. – 31.12.2020 sekä päätetään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden ja käyttökorvausten määristä.

Hallitus esittää, että vastikkeita perittäisiin 1.6.2020 alkaen seuraavasti:
 - Hoitovastike 3,90 € / m² / kk
 - Vesimaksu 20,00 € / henkilö / kk
 - Rahoitusvastike 1,43 € / velallinen osake / kk (vain kesäkuu 2020)
 - Autopaikka 22,00 € / paikka / kk
11. Päätetään hallitukselle myönnettävästä valtuutuksesta periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen vastike. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.
12. Päätetään kartuttaa lainanlyhennysrahastoa vuonna 2020 toteutuvilla ylimääräisten lainanlyhennyksien määrällä.
13. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiot.
14. Päätetään hallituksen jäsenten (3-5) ja tilintarkastajien (1-2) lukumäärät.
15. Valitaan hallituksen jäsenet.

As. Oy Espoon Leppärivi
Varsinainen yhtiökokous 26.3.2020

16. Valitaan tilintarkastaja tai tilintarkastajat. Tilintarkastajaksi esitetään HT, KHT Kari Pöyhönen Tilintarkastustoimisto Kari Pöyhönen Ky:stä ja varatilintarkastajaksi HT, KHT Arto Kokkonen Digital Audit Company Oy:stä.

17. Päätetään kokous.

18. Keskusteluasiat, joista ei tehdä yhtiökokouksen päätöstä.

- hybridi- ja sähköautojen latauspaikkojen rakentaminen

As. Oy Espoon Leppärivi
Hallitus

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.2019 – 31.12.2019

Yhtiön perustiedot

Nimi	As. Oy Espoon Leppäriivi
Y-tunnus	0102046-8
Osoite	Tatartie 2, 02620 Espoo
Kiinteistötunnus	049-057-0007-0004-Y
Tontti	Oma tontti, 6 268 m ²
Rakennukset	4 rivitaloa
Rakennustilavuus	6 390,0 m ³
Huoneistoala	1 671,0 m ²
Valmistumisvuosi	2000
Huoneistot	20 huoneistoa
Autopaikat	20 lämpöpaikkaa ja 4 kylmää paikkaa

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.3.2019.

Hallinto

Yhtiön hallitus ajalla 1.1.2019 – 14.3.2019

Janne Koistinen, puheenjohtaja

Veera Koho

Joona Hakkarainen

Minna Saukko

Tuula-Mari Rautala

Yhtiön hallitus ajalla 4.3.2019 – 31.12.2019

Janne Koistinen, puheenjohtaja

Veikko Mäkelä

Joona Hakkarainen

Minna Saukko

Tuula-Mari Rautala

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa. Lisäksi asioita on hoidettu sähköpostitse.

Henkilökunta ja palkkiot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Hallituksen jäsenille maksetaan palkkiot vuosittain hallituskauden päätyttyä varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

Kiinteistön isännöinti, huolto ja tilintarkastaja

Yhtiön isännöintitehtävät on hoitanut KT-Palvelu Oy, jossa vastuunalaisena isännöitsijänä toiminut Tero Listenmaa 14.3.2019 asti ja Timo Hautala 14.3.2019 alkaen.

Kiinteistön huoltotöistä vastaa Kotikatu Oy / Viherlaakso.

Tilintarkastajana toimii HT, KHT Kari Pöyhönen Tilintarkastustoimisto Kari Pöyhönen Ky:stä ja varatilintarkastajana HT, KHT Arto Kokkonen PK-Partners Oy:stä.

Talous ja vastikkeet

Yhtiön taloudellinen tila on ollut tilikauden aikana vakaa ja maksuvalmius hyvä. Talous oli pääosin talousarvion mukainen. Korjauksiin kului arvioitua enemmän mutta vastaavasti veteen ja ulkoalueisiin vähemmän. Tarkemmat luvut ilmenevät tilinpäätöksen talousarviovertailusta.

Tilikauden aikana yhtiö peri vastikkeita ja käyttökorvauksia seuraavasti:

Hoitovastike:	1.1.2019 – 31.5.2019	3,60 € / m ² / kk
	1.6.2019 – 31.12.2019	3,90 € / m ² / kk
Rahoitusvastike:	1.1.2019 – 31.5.2019	1,30 € / osake / kk
	1.6.2019 – 31.12.2019	1,00 € / osake / kk
Vesimaksu:	1.1.2019 – 31.5.2019	15,00 € / asukas / kk
	1.6.2019 – 31.12.2019	20,00 € / asukas / kk
Autopaikka:	1.1.2019 – 31.5.2019	15,00 € / kk
	1.6.2019 – 31.12.2019	22,00 € / kk

Hoitovastikejäämä per 31.12.2019 oli 28 668,00 euroa.

Rahoitusvastikejäämä per 31.12.2019 oli 2 400,96 euroa.

Lainat ja kiinnitykset

Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä Entré-lainaa Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeessä määrältään 5 034,95 euroa ja laina kohdistui yhteensä 415,88 velalliseen osakkeeseen. Lainan viitekorko on 1 kk euribor ja korkoprosentti tilikauden lopussa 1,80 %.

Yhtiölainan vakuutena ovat seuraavat Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen hallussa olevat yhtiön tonttiin kiinnitetyt panttikirjat:

Nro	kiinnityspvm	€
2849	31.3.1999	336 375,85
2850	31.3.1999	336 375,85
2851	31.3.1999	336 375,85
2852	31.3.1999	336 375,85
2853	31.3.1999	336 375,85
2854	31.3.1999	336 375,85
2855	31.3.1999	336 375,85

Lisäksi Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen hallussa on Entré-lainaan liittyvä talletus määrältään 3 746,05 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja kiinteistöturvavakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Vakuutukseen sisältyy omaisuus-, toiminnanvastuu- ja oikeusturvavakuutus sekä yhtiöjohdon vastuuvakuutus. Lisäksi yhtiöllä on toistaiseksi voimassa oleva etuasiakkaan ryhmätapaturmavakuutus, avainturva sekä turva asumisen keskeytymisen varalta. Vakuutuksenantaja on AIG Europe Limited (Finland).

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiössä tehtiin D15 kylpyhuoneen kosteusvauriokorjaus, D19 astianpesukoneen vesivuodon korjaus, varastokattojen korjaustöitä ja poistopuhaltimien turvakytkimien uusinnat sekä teetettiin selvitys kiinteistön sähköjärjestelmän riittävydestä sähkö- ja hybridautojen lataamista varten. Muutoin yhtiössä suoritettiin normaaleja kunnostus- ja ylläpitotöitä.

Arvio tulevasta

Yhtiössä ei ole tehty päätöksiä eikä suunnitelmia perusparannuksista tai isommista korjauksista. Tulevien vuosien kunnossapitotarve ilmenee hallituksen laatimasta kunnossapitotarveselvityksestä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Yhtiön tilinpäätös näyttää tulokseksi 2 293,19 euroa. Hallitus esittää, että yhtiöstä ei jaeta osinkoja ja tulos siirretään voitto/tappio-tilille.

As. Oy Espoon Leppärivi
Tuloslaskelma
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Rahayksikkö EURO	1.1.2019- 31.12.2019	1.1.2018- 31.12.2018
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	75 696,30	72 187,20
Vuokrat	5 496,00	4 320,00
Käyttökorvaukset	12 800,00	11 595,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	93 992,30	88 102,20
 Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-700,00	-400,00
Hallinto	-7 958,40	-8 053,15
Käyttö ja huolto	-15 529,82	-13 979,53
Ulkoalueiden hoito	-3 489,67	-4 490,96
Lämmitys	-22 024,92	-21 983,53
Vesi ja jätevesi	-9 119,61	-10 920,11
Sähkö	-2 562,64	-2 166,06
Jätehuolto	-2 422,26	-2 382,30
Vahinkovakuutukset	-2 672,24	-2 560,34
Kiinteistövero	-8 141,09	-8 081,94
Korjaukset	-18 410,62	-16 784,25
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-93 031,27	-91 802,17
 KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	961,03	-3 699,97
 Poistot		
Koneista ja kalustosta	-4 125,20	0,00
Poistot yhteensä	-4 125,20	0,00
 Rahoitustuotot ja -kulut		
Pääomavastikkeet	5 614,36	6 487,68
Korkokulut	-157,00	-276,52
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5 457,36	6 211,16
 VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 293,19	2 511,19
 VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 293,19	2 511,19
 TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2 293,19	2 511,19

As. Oy Espoon Leppärivi
Tase
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Rahayksikkö EURO	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	48 964,21	48 964,21
Aineelliset hyödykkeet	2 765 519,28	2 769 644,48
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 814 483,49	2 818 608,69
Vaihtuvat vastaavat		
Vastikesaamiset	0,00	5,00
Rahat ja pankkisaamiset	43 394,43	42 168,43
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	43 394,43	42 173,43
	2 857 877,92	2 860 782,12
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	8 409,40	8 409,40
Arvonkorotusrahasto	402 230,17	402 230,17
Rakennusrahasto	27 785,99	27 785,99
Lainanlyhennysrahasto	2 414 625,86	2 414 625,86
Ed. tilikausien voitto/tappio	-14 827,11	-17 338,30
Tilikauden voitto/tappio	2 293,19	2 511,19
Oma pääoma yhteensä	2 840 517,50	2 838 224,31
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	5 156,28
Pitkäaikainen yhteensä		5 156,28
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 034,95	6 491,50
Saadut vastike-ennakot	1 259,70	1 144,55
Muut lyhytaikaiset velat	11 065,77	9 765,48
Lyhytaikainen yhteensä	17 360,42	17 401,53
	2 857 877,92	2 860 782,12

As. Oy Espoon Leppärivi

Liitetiedot

Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Tilinpäätöksen laatimista koskevat periaatteet

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

Arvostus ja jaksotusperiaatteet

Yhtiön käyttöomaisuus on kirjattu taseeseen hankintamenoon, joka sisältää hankinnasta aiheutuneet muuttuvat menot. Käyttöomaisuus poistetaan kirjanpitolain 5 luvun 12 § 2 momentin mukaisesti ilman ennalta laadittua suunnitelmaa.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat periaatteet

Omaisuus on arvostettu hankintamenoon.

Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Koneista ja kalustosta on tehty 4.125,20 euron suuruinen menojäätännöspoisto.

Tasetta koskevat liitetiedot

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoitusten hankintamenojen muutokset

	Liittymismaksut	Maa- ja vesialueet	Rakennukset
Kp-arvo 1.1.2019	48 964,21	358 223,58	2 367 228,26
Lisäys	0,00	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.2019	48 964,21	358 223,58	2 367 228,26

	Väestönsuoja	Koneet ja kalusto
Kp-arvo 1.1.2019	11 773,15	32 419,49
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Tilikauden poistot	0,00	-4 125,20
Kp-arvo 31.12.2019	11 773,15	28 294,29

Oman pääoman erien muutokset

	Osakepääoma	Rakennusrahasto	Lainanlyhennysrahasto
Kp-arvo 1.1.2019	8 409,40	27 785,99	2 414 625,86
Tilikauden tulos			
Lisäys	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.2019	8 409,40	27 785,99	2 414 625,86

	Arvonkorotusrahasto	Kertynyt tulos
Kp-arvo 1.1.2019	402 230,17	-14 827,11
Tilikauden tulos		2 293,19
Lisäys	0,00	
Kp-arvo 31.12.2019	402 230,17	-12 533,92

As. Oy Espoon Leppärivi
Liitetiedot
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Annetut vakuudet

Kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat

nro	€
2849	336 375,85
2850	336 375,85
2851	336 375,85
2852	336 375,85
2853	336 375,85
2854	336 375,85
2855	336 375,85

2 354 630,95

Entré- lainaan liittyvä talletus määrältään 3746,05 euroa

Vakuudet ovat Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen hallussa

Liitetietotositteet

Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen todistus annetuista vakuuksista

Luettelo käytetyistä kirjapitokirjoista

Tasekirja sidottuna

Päiväkirja ATK-tulosteena

Pääkirja ATK-tulosteena

Tositelajit kassatositteet ja muistiotositteet paperitulosteina

As. Oy Espoon Leppäriivi
Vastikerahoituslaskelma
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistön hoito

Hoitotuotot

hoitovastikkeet	75 696,30
käyttökorvaukset	12 800,00
vuokratuotot	5 496,00
muut kiinteistön tuotot	0,00
yhteensä	93 992,30

Hoitokulut

hoitokulut	93 031,27
aktivoinnit	0,00
yhteensä	93 031,27

Hoitovastike ali- / ylijäämä	961,03
Hoitovastikejäämä 31.12.2018	27 706,97
Hoitovastikejäämä 31.12.2019	28 668,00

Rahoitus

Rahoitusvastiketuetot

vastikkeet	5 614,36
lainaosuussuoritukset	0,00
yhteensä	5 614,36

Rahoituskulut

korot	157,00
määräaikaishennykset	6 612,83
ylimääräiset lyhennykset	0,00
yhteensä	6 769,83

Rahoitusvastike ali- / ylijäämä	-1 155,47
Rahoitusvastikejäämä 31.12.2018	3 556,43
Rahoitusvastikejäämä 31.12.2019	2 400,96

YLI- / ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ **31 068,96**

Tarkistus kirjanpitoon

vaihtuvat vastaavat	43 394,43
lyhytaikainen vieras pääoma	-12 325,47
taseen rahoitusasema	31 068,96

As. Oy Espoon Leppärivi
Talousarviovertailu
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistön tuotot	Talousarvio 2019	Toteutunut 2019	Erotus €	
Hoitovastikkeet	75 696,30	75 696,30	0,00	
Vesimaksut	12 720,00	12 800,00	80,00	
Autopaikat	5 496,00	5 496,00	0,00	
Hoitotulot yhteensä	93 912,30	93 992,30	80,00	
Hoitopuolen menot				osuus menoista
Isännöinti	6 163,92	6 163,89	0,03	6,6 %
Hallituksen palkkiot	500,00	700,00	-200,00	0,8 %
Muut hallintokulut	2 000,00	1 794,51	205,49	1,9 %
Kiinteistönhuolto	12 000,00	11 360,88	639,12	12,2 %
Muut käyttö- ja huoltokulut	3 000,00	4 168,94	-1 168,94	4,5 %
Ulkoalueiden hoito	4 500,00	3 489,67	1 010,33	3,8 %
Lämmitys	23 000,00	22 024,92	975,08	23,7 %
Vesi ja jätevesi	12 000,00	9 119,61	2 880,39	9,8 %
Sähkö	2 300,00	2 562,64	-262,64	2,8 %
Jätehuolto	2 500,00	2 422,26	77,74	2,6 %
Vahinkovakuutus	2 700,00	2 672,24	27,76	2,9 %
Kiinteistövero	8 100,00	8 141,09	-41,09	8,8 %
Korjaukset ja hankinnat	13 000,00	18 410,62	-5 410,62	19,8 %
Hoitomenot yhteensä	91 763,92	93 031,27	-1 267,35	
Hoitokate	2 148,38	961,03		

Lisätietoja

Muut käyttö- ja huoltokulut sisältää:

Kaapeli-TV 1 040,47

Rottien ja hiirien torjunta 906,19

Pysäköintialueen sähköjärj.kart. 545,00

Korjaukset sisältää:

D15 kph kosteusvauriokorjaus 8 042,45

Varastokattojen korjaustyöt 3 651,18


Poistopuhaltimien turvakytk. 2 607,98

As. Oy Espoon Leppärivi
Allekirjoitukset
Tilikausi 1.1.2019 - 31.12.2019

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

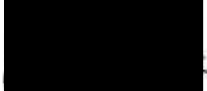
Espoossa 11.2.2020


Janne Koistinen
Puheenjohtaja


Veikko Mäkelä
Hallituksen jäsen


Joonas Hakkarainen
Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen


Minna Saukko
Hallituksen jäsen


Tuula-Mari Rautala
Hallituksen jäsen

Timo Hautala
isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa 26.2.2020


Allekirjoitus ja nimenselvennys

HT, KH

KARI PÖYHÖNEN

TILINTARKASTUSKERTOMUS

As. Oy Espoon Leppärväin yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut As. Oy Espoon Leppärväin (y-tunnus 0102046-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. 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 aiheutta 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 perustuvat 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 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.

Espoossa 26. helmikuuta 2020


Kari Pöyhönen /

HT, KHT

Taimistonkatu 19

05880 Hyvinkää

Kunnossapitotarveselvitys

Hallitus laatinut 11.2.2020
Esitetty yhtiökokoukselle 26.3.2020

Tämä on hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja ja dokumentteja:

- Salaojien kuvaus 2016-2017
- Selvitys kiinteistön sähköjärjestelmän riittävydestä sähkö- ja hybridiautojen lataamista varten, Tehomen Oy, 2019

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

- Salaojien kuntoa seurataan mutta tehdyissä kuvauksissa ei havaittu mitään mikä aiheuttaisi välitöntä korjaustarvetta

Rakennusosat ja järjestelmät	Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana
Perustukset ja runko	
Julkisivut	2021, Julkisivujen maalaus
Ikkunat ja ulko-ovet	
Katto	
Yleiset tilat	
Piha, ulkoalueet	
Huoneistojen märkätilat	
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysremontti
Vesi- ja viemärijärjestelmä	
Ilmanvaihto	
Sähkö- ja tietojärjestelmä	
Muut	

Hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

Hallitus laatinut 11.2.2020

Esitetty yhtiökokoukselle 26.3.2020

Valmistumisvuosi 2000

Tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt:

Vuosi	Huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt
2018	Väliaitojen uusimista
2017	Salaojien kuvaus loppuosalta
2017	Väliaitojen uusimista
2017	Kattojen pesu
2016	Salaojien kuvaus ja huuhtelu
2016	Ilmanvaihtokanaviston puhdistus
2016	Leikkivälineiden ja leikkialueen hiekkojen uusiminen
2016	Rikkinäisten kattotiilien vaihto ja tiilien käsittely sammalnestoaineella
2015	Huoneistojen välisten aitojen korjausta
2014	Rakennusten sisäänkäyntien puoleisten ja päätyjen julkisivun maalaus
2013	Väliaitojen uusiminen osassa huoneistoja

As. Oy Espoon Leppäriivi
Talousarvio
Tilikausi 1.1.2020 - 31.12.2020

Kiinteistön tuotot				Talousarvio 2020	Totetunut 2019
Hoitovastikkeet	m2	€	kk		
1.1.2020 - 31.5.2020	1671	3,90	5	32 584,50	
1.6.2020 - 31.12.2020	1671	3,90	7	45 618,30	
yhteensä				78 202,80	75 696,30
Vesimaksut	hlö	€			
1.1.2020 - 31.5.2020	54	20,00	5	5 400,00	
1.6.2020 - 31.12.2020	54	20,00	7	7 560,00	
yhteensä				12 960,00	12 800,00
Autopaikat		€			
1.1.2020 - 31.5.2020	24	22,00	5	2 640,00	
1.6.2020 - 31.12.2020	24	22,00	7	3 696,00	
yhteensä				6 336,00	5 496,00
Hoitotulot yhteensä				97 498,80	93 992,30
Hoitopuolen menot					
Isännöinti				6 230,10	6 163,89
Hallituksen palkkiot				700,00	700,00
Muut hallintokulut				2 000,00	1 794,51
Kiinteistönhuolto				10 736,74	11 360,88
Muut käyttö- ja huoltokulut				3 000,00	4 168,94
Ulkoalueiden hoito				4 500,00	3 489,67
Lämmitys				23 000,00	22 024,92
Vesi ja jätevesi				11 000,00	9 119,61
Sähkö				2 900,00	2 562,64
Jätehuolto				2 600,00	2 422,26
Vahinkovakuutus				2 933,59	2 672,24
Kiinteistövero				8 300,00	8 141,09
Korjaukset ja hankinnat				18 000,00	18 410,62
Hoitomenot yhteensä				95 900,43	93 031,27
Hoitokate				1 598,37	961,03
Tilikauden jäämä				1 598,37	
Edellisten tilikausien jäämä				28 668,00	
Arvio hoitovastikejäämästä 31.12.2020				30 266,37	

As. Oy Espoon Leppärivi
Rahoitusvastikelaskelma
Vuodelle 2020

Rahoitusvastikelaskelma koskee niitä huoneistoja, joihin kohdistuu yhtiölainaa

Yhtiölaina

Lainan määrä per 31.12.2019	5 034,95 €
Velallisia osakkeita	415,88

Rahoituskulut vuonna 2020

Arvio koroista	40,00 €
Arvio lyhennyksistä	5 034,95 €
Yhteensä	5 074,95 €

Rahoitusvastike	Osakkeet	Vastike	kk	
1.1.2020- 31.5.2020	415,88	1,00	5	2 079,40 €
1.6.2020 - 30.6.2020	415,88	1,43	1	594,71 €
Yhteensä				2 674,11 €

Tilikauden jäämä	2 400,84 €
Edellisten tilikausien jäämä	2 400,96 €
Arvio rahoitusvastikejäämästä 31.12.2020	0,12 €