

Asunto Oy Merivesi yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Merivesi (y-tunnus 0571361-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman 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 lausuntonne 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 soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. 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 lausuntonne 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.

Asunto Oy Merivesi yhtiökokoukselle

- 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 tilintarkastuskertomuksessamme 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.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Edellistä tilinpäätöstä koskeva lisätieto

Lausuntoamme mukauttamatta esitämme lisätietona, että taseen alkusaldot ja tilinpäätöksen vertailutiedot perustuvat tilintarkastuslain nojalla tilintarkastamattomaan tilinpäätökseen.

Helsingissä 2. päivänä kesäkuuta 2021

Aaltonen & Co Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jani Holmi
HT

Asunto Oy Merivesi

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2020

Säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Osoite:
c/o Fluxio Isännöinti Oy
Tekniikantie 2
02150 ESPOO
Kotipaikka Espoo
Y-tunnus 0571361-6

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2020

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	1
TALOUSARVIOVERTAILU	5
VASTIKERAHOITUSLASKELMA	6
KORJAUSTILIERITTELY	8
TULOSLASKELMA	9
TASE	10
LIITETIEDOT	11
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	13
KÄYTETYT TOSITELAJIT	13
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	14
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	14

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Fluxio Isännöinti Oy / Kari Keränen

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34 032 tonttia nro 2 sekä niillä sijaitsevia rakennuksia

Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Kiinteistötunnus	49-34-32-5/49-34-66-2
Y-tunnus	0571361-6
Osakkeet	11 494 kpl
Tontti	Oma, 2 815,0 m ²
Rakennukset	3 kpl kerrostaloja, valmistumisvuosi 1988 - 1989
Rakennustilavuus	13 370,0 m ³
Asuinhuoneistot	42 kpl (2 673,5 m ²)
Päiväkoti	1 kpl (340 m ²)
Yhteiset tilat	Kerhuhuone, kuntoilutila, pesutila, saunatilat, varastot ja tekniset tilat
Autopaikat	52 kpl
Antennijärjestelmä	Kaapeli
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Asukasluku 31.12.2020	58

Hallinto

Yhtiökokoukset

Tilikauden alussa pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 4.2.2020 ja kokouksessa valtuutettiin hallitus nostamaan remonttilimiitistä 35.000,00 euroa yhtiön hoitopuolen kuluihin.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.6.2021. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä selvitettiin hallituksen näkemys viiden vuoden kunnossapitotarpeesta.

Lisäksi kokouksessa päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet remonttilimiitin korottamiseen 80 000 €:lla siten, että lainaa on yhteensä 280 000 €.

Lisäksi myönnettiin hallitukselle valtuudet tarvittavien panttikirjojen hankintaan, panttikirjojen panttaamiseen, lainan nostamiseen sekä tarvittavien asiakirjojen allekirjoittamiseen.

Hallitus

01.01.2020-15.06.2020	15.06.2020-31.12.2020
Jari Taskinen, puheenjohtaja	Jari Taskinen, puheenjohtaja
Annika von Schantz, jäsen	Sanna Nikula, jäsen
Raimo Aaltonen, jäsen	Yvonne Dahl, jäsen
Tatu Miettinen, jäsen	Gunnar von Schantz, jäsen
Maria Ahokas, varajäsen	Ilkka Aittamo, jäsen
	Heidi Holmberg, varajäsen
	Raimo Aaltonen, varajäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 9 kertaa.

Isännöitsijä

Kiinteistö Tahkola Oy Marko Karimäki	01.01.2020-30.06.2021
Fluxio Isännöinti Oy / Kari Keränen	01.07.2020-31.12.2020

Tilintarkastus

Tilintarkastaja: Tilintarkastusyhteisö Aaltonen & Co Oy:n vastuullisena tilintarkastajana Jani Holmi, HT.
Toiminnantarkastaja: Päivi Lastujoki
Toiminnantarkastajan sij. Tarja Myller

Kiinteistön huolto

Tapiolan Lämpö Oy

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä

Talous

Tilikauden aikana kerättiin maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	01.01.2020 - 30.06.2020	1,04 € / os
	01.07.2020 - 31.12.2020	1,20 € / os
Hoitovastike päiväkoti	01.01.2020 - 30.06.2020	2,08 € / os
	01.01.2020 - 31.12.2020	2,40 € / os

Käyttökorvaukset

Vesimaksuennakko	01.07.2020 - 31.12.2020	20,00 € / hlö
Vesimaksuennakko päiväkoti	01.01.2020 - 31.12.2020	221,20 € / kpl
Lämmin vesi	01.01.2020 - 31.12.2020	12,30 € / m ³
Autopaikka katutaso	01.01.2020 - 31.12.2020	23,00 € / kk
Autopaikka ulkotaso	01.01.2020 - 31.12.2020	18,00 € / kk
Autopaikka, kylmä	01.01.2020 - 31.12.2020	12,50 € / kk
Autopaikka sisälämmitin	01.01.2020 - 31.12.2020	2,50 € / kk
Saunavuoro	01.01.2020 - 31.12.2020	15,00 € / kk
Pesutupa 2xkk	01.01.2020 - 31.12.2020	6,00 € / kk
Pesutupa 4xkk	01.01.2020 - 31.12.2020	12,00 € / kk

Vuokrat

Liiketila A-talo	01.01.2020 - 31.12.2020	185,00 € / kk
Liiketila B-talo	01.01.2020 - 31.12.2020	200,00 € / kk

Rahoitusvastikkeet

POV3	01.01.2020 - 31.12.2020	0,03 / os
POV4	01.01.2020 - 30.06.2020	0,05 / os
	01.07.2020 - 31.12.2020	0,03 / os
POV5	01.01.2020 - 30.06.2020	0,30 / os
	01.07.2020 - 31.12.2020	0,25 / os

Pitkäaikaiset lainat

	Saldo 1.1	Saldo 31.12
Hoitovastikelaina 1:	17.916,65	14.333,31

Pankki, lainan numero Helsingin Seudun OP, FI98 5727 1880 0234 36
Päätymispäivä 30.9.2024
Korko 31.12.2020 0,90 %
Lyhennykset 2021 3.583,34

Pääomavastikelaina 3 (Kattokorjaus):	6.948,60	5.211,44
---	-----------------	-----------------

Pankki, lainan numero Helsingin Seudun OP, FI37 5789 5480 0579 62
Päätymispäivä 7.8.2023
Korko 31.12.2020 0,00 %
Lyhennykset 2021 1.737,16
Velalliset yksiköt 31.12.2020 5.994,00
Velkaosuus 31.12.2020 0,822181 € / os.

Huoneistokohtaiset lainaosuudet maksettavissa helmi- ja elokuussa.
Pääomavastikkeita ei ole rahastoitu.

Pääomavastikelaina 4 (Peruskorjaus):	35.960,42	31.692,53
---	------------------	------------------

Pankki, lainan numero Helsingin Seudun OP, FI19 5727 1880 0022 57
Päätymispäivä 31.12.2032
Korko 31.12.2020 1,005 %
Lyhennykset 2021 2.641,06
Velalliset yksiköt 31.12.2020 6.567,00
Velkaosuus 31.12.2020 4,782289 € / os.

Huoneistokohtaiset lainaosuudet maksettavissa kesä- ja joulukuussa.
Pääomavastikkeita ei ole rahastoitu.

Pääomavastikelaina 5 (Peruskorjaus):	252.528,20	219.526,21
---	-------------------	-------------------

Pankki, lainan numero Helsingin Seudun OP, FI14 5727 1880 0042 87
Päätymispäivä 31.12.2032
Korko 31.12.2020 0,53 %
Lyhennykset 2021 18.293,86
Velalliset yksiköt 31.12.2020 6.836,00
Velkaosuus 31.12.2020 31,902744 € /os.

Huoneistokohtaiset lainaosuudet maksettavissa kesä- ja joulukuussa.
Pääomavastikkeita ei ole rahastoitu.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailussa näkyy eri isännöintitoimistojen tiliointitapojen erotukset siten että edellinen isännöintitoimisto on kirjannut Käytön ja huollon kulujen alle myös Tapiolan Lämmön suorittamat ulkoalueiden hoidon ja siivouksen kuukausimaksut. Budjetissa ulkoalueiden hoitokuluihin on huomioitu vain kuukausimaksuun kuulumattomat kulut ja siivouksessa pelkästään erillissiivoukset ja aineet.

Kirjanpidossa nämä kuukausipohjaiset maksut on nyt selvytyden vuoksi tiliöity omille tileilleen ja tästä selittyy näiden osalta eroavaisuudet budjetoidun sekä toteutuman välillä.

Kokonaisuudessa edellä mainittuihin kustannuksiin käytettiin 5 605,76 euroa vähemmän kuin oli budjetoitu

Seitsenpaikoituksen vuokrat olivat 10.693,34 euroa suuremmat kuin oli budjetoitu.

Talousarviossa ei oltu huomioitu erillisurakan kustannuksia 67 493,08 ja ilman erillisurakkaa toteutunut hoitokate on 19 202,15 joka vastaa aika hyvin budjetissa arvioitua.

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä sivulla 5.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -12.771,04 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 36.993,10 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -47.240,67 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -10.247,57 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Energian ja veden kulutus

Vuonna 2020 lämpöenergian kulutus oli 36 kWh/m³, sähkönkulutus 49,0 MWh ja veden kulutus 147 l/hlö/vrk.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
A 5	931-1177
A 7	1495-1671
B 25	5478-5700
C 33	7515-7831

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön rakennukseen ja tontin vuokravakuuteen kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 904.849,31 €. Kaikki panttikirjat ovat Helsingin Seudun Osuuspankin lainojen vakuutena.

Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Ollennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen.

Edellisellä tilikaudella alkaneet huoneistojen C29 ja C32 kosteusongelmien korjaukset jatkuivat edelleen.

Kuluneella tilikaudella huoneistojen kuivatuksia jatkettiin ja kosteusongelmaksiin seiniiin rakennettiin tuuletus, jotta eristetilassa oleva kosteus saataisiin haihtumaan.

Huoneistoihin rakennettiin kosteusvauriokohtien seinälle tuuletuskotelot, joilla varmistetaan, että seinissä vielä mahdollisesti oleva kosteus saadaan haihdutettua hallitusti huonetilaan ja huoneistot saadaan otettua käyttöön.

Elementtien saumoja uusittiin Constin tekemänä vanhan julkisivuremontin takuutyönä ja tällä pyrittiin estämään veden pääseminen elementtisaumoista eristetilaan.

Tilikauden alussa tehtiin loppuun vuoden 2019 lopussa tapahtuneen putkikirkon aiheuttamien vaurioiden korjausten jälkitöitä.

Tilikaudella 2021 remontit huoneistojen osalta on saatu suoritettua loppuun ja yhdessä huoneistojen omistajien kanssa lopputarkastukset ja hyväksynät tehtyä.

Ulkopuolen elementtisaumojen korjaamiset viedään Constin toimesta loppuun ja elementtisaumoihin asennetaan tuuletuskotelot kosteuden poistumisen mahdollistamiseksi.

Yhteensä vuosihuoltoihin ja korjauksiin käytettiin 91.286,99 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omiana liitteenään vastikerahoituslaskelman jälkeen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Korjauksia hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti ja sen lisäksi normaaleja taloyhtiön huolto- ja ylläpitokorjauksia.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -12.771,04 € kirjaamista voitto-/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

TALOUSARVIOVERTAILU 1.1. - 31.12.2020

	Toteutunut	Budjetti	Ero	Tot. %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	174.558,72	174.559,00	-0,28	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	14.808,52	13.500,00	1.308,52	109,7
Vastikkeet yhteensä	189.367,24	188.059,00	1.308,24	100,7
Vuokrat	14.757,00	10.434,00	4.323,00	141,4
Käyttökorvaukset	3.925,50	4.140,00	-214,50	94,8
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	208.049,74	202.633,00	5.416,74	102,7
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-228,71	0,00	-228,71	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-150,00	-2.300,00	2.150,00	6,5
Hallinto yhteensä	-23.672,38	-20.080,00	-3.592,38	117,9
Käyttö ja huolto yhteensä	-7.604,60	-20.400,00	12.795,40	37,3
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-7.922,94	-3.000,00	-4.922,94	264,1
Siivous yhteensä	-6.766,70	-4.500,00	-2.266,70	150,4
Lämmitys	-43.166,35	-45.000,00	1.833,65	95,9
Vesi ja jätevesi	-15.018,34	-15.000,00	-18,34	100,1
Sähkö ja kaasu	-7.597,69	-7.000,00	-597,69	108,5
Jätehuolto	-9.777,74	-10.500,00	722,26	93,1
Vahinkovakuutukset	-6.949,65	-6.200,00	-749,65	112,1
Vuokrat	-22.893,34	-12.200,00	-10.693,34	187,7
Kiinteistövero	-13.791,93	-14.000,00	208,07	98,5
Korjaukset yhteensä	-23.793,91	-25.000,00	1.206,09	95,2
Aktivoinnit				
Erillinen urakka 1 / C-talon kosteuskorjaukset	-67.493,08	0,00	-67.493,08	
Muut hoitokulut	486,69	-1.000,00	1.486,69	-48,7
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-256.111,96	-186.180,00	-69.931,96	137,6
HOITOKATE	-48.290,93	16.453,00	-64.743,93	-293,5
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Pääomavastikkeet	28.534,50	0,00	28.534,50	
Lainaosuussuoritukset	12.122,15	0,00	12.122,15	
Korkokulut yhteensä	-3.494,12	0,00	-3.494,12	
Muut rahoituskulut yhteensä	-1.642,64	0,00	-1.642,64	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	35.519,89	0,00	35.519,89	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-12.771,04	16.453,00	-29.224,04	-77,6
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-12.771,04	16.453,00	-29.224,04	-77,6

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

1.1. - 31.12.2020

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	174.558,72	
Kulutusperusteiset vastikkeet	14.808,52	
Vuokrat	14.757,00	
Käyttökorvaukset	3.925,50	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-228,71	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		<u>207.821,03</u>
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-256.111,96	
Korkokulut	-2.606,90	
Muut rahoituskulut	-754,60	
Lainojen lyhennykset	-3.583,34	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		<u>-263.056,80</u>
LUOTTOLIMIITIN KÄYTÖN MUUTOS		<u>92.228,87</u>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		<u>36.993,10</u>
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		<u>-47.240,67</u>
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		<u>-10.247,57</u>
PÄÄOMATUOTOT, POV 3 KATTOKORJAUS		
Pääomavastikkeet	2.157,84	
PÄÄOMATUOTOT, POV 3 YHTEENSÄ		<u>2.157,84</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 3		
Muut rahoituskulut	-4,60	
Lainojen lyhennykset	-1.737,16	
PÄÄOMAKULUT, POV 3		<u>-1.741,76</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 3		<u>416,08</u>
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 3		<u>-132,79</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 3		<u>283,29</u>
PÄÄOMATUOTOT, POV 4 PERUSKORJAUS		
Pääomavastikkeet	3.247,26	
Lainaosuussuoritukset	1.564,26	
PÄÄOMATUOTOT, POV 4 YHTEENSÄ		<u>4.811,52</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 4		
Korkokulut	-426,93	
Muut rahoituskulut	-4,60	
Lainojen lyhennykset	-2.703,63	
Lainaosuuslyhennykset	-1.564,26	
PÄÄOMAKULUT, POV 4		<u>-4.699,42</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 4		<u>112,10</u>
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 4		<u>175,14</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 4		<u>287,24</u>
PÄÄOMATUOTOT, POV 5 PERUSKORJAUS		
Pääomavastikkeet	23.129,40	
Lainaosuussuoritukset	10.557,89	
PÄÄOMATUOTOT, POV 5 YHTEENSÄ		<u>33.687,29</u>
PÄÄOMAKULUT, POV 5		
Korkokulut	-1.332,23	
Muut rahoituskulut	-6,90	
Lainojen lyhennykset	-22.444,10	
Lainaosuuslyhennykset	-10.557,89	
PÄÄOMAKULUT, POV 5		<u>-34.341,12</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 5	-653,83
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 5	<u>2.092,88</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 5	1.439,05

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	-10.247,57
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 3 kattokorjaus	283,29
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 4 peruskorjaus	287,24
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 5 peruskorjaus	<u>1.439,05</u>
Kokonaisjäämä	-8.237,99

Rahoitusomaisuus	28.564,67
Lyhytaikainen vieras pääoma	-290.094,26
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>253.291,60</u>
Taseen rahoitusasema	-8.237,99

Erotus	0,00
--------	------

=====

KORJAUSTILIERITTELY

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset		
6440 Ulkoaluekorjaukset	3.504,37	12.044,90
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	3.280,42	1.923,76
6470 Sisäkorjaukset	3.701,48	13.885,83
6480 Osakashallintaisten huoneistojen korjaukset	744,69	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	9.181,38	36.247,12
6541 Hissikorjaukset	1.659,95	
6550 Sähkö- ja tietojärjestelmäkorjaukset	1.367,12	2.421,78
6580 Ilkivaltakorjaukset	354,50	
6750 Erillinen urakka 1/ C-talon kosteuskorjaukset (UR1)	56.760,50	145.109,72
6755 Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/ C-talon kosteuskorjaukset /UR1	9.757,76	
6756 Muut urakkaan liittyvät kopio- ym. kulut/ C-talon kosteuskorj. /UR1	974,82	
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	91.286,99	211.633,11

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	174.558,72	162.090,24
Kulutusperusteiset vastikkeet	14.808,52	10.567,43
Vastikkeet yhteensä	189.367,24	172.657,67
Vuokrat	14.757,00	10.825,00
Käyttökorvaukset	3.925,50	4.173,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	208.049,74	187.655,67
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-228,71	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-150,00	-640,00
Hallinto	-23.672,38	-20.207,75
Käyttö ja huolto	-7.604,60	-17.680,73
Ulkoalueiden hoito	-7.922,94	-2.182,52
Siivous	-6.766,70	-5.311,30
Lämmitys	-43.166,35	-47.619,15
Vesi ja jätevesi	-15.018,34	-15.602,69
Sähkö ja kaasut	-7.597,69	-6.741,82
Jätehuolto	-9.777,74	-10.278,12
Vahinkovakuutukset	-6.949,65	-6.159,43
Vuokrat	-22.893,34	-10.704,00
Kiinteistövero	-13.791,93	-13.867,67
Korjaukset	-23.793,91	-66.523,39
Aktivoinnit		145.109,72
Erillinen urakka 1 / C-talon kosteuskorjaukset	-67.493,08	-145.109,72
Muut hoitokulut	486,69	-596,38
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-256.111,96	-224.114,95
HOITOKATE	-48.290,93	-36.459,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	28.534,50	33.155,48
Lainaosuussuoritukset	12.122,15	12.991,63
Rahastosirrot lainaosuussuorituksista		-12.991,47
Korkokulut	-3.494,12	-2.473,00
Muut rahoituskulut	-1.642,64	-616,10
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	35.519,89	30.066,54
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-12.771,04	-6.392,74
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-12.771,04	-6.392,74

TASE

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	198.702,43	198.702,43
Liittymismaksut	193.332,02	193.332,02
Omistusrakennukset ja rakennelmat	4.408.636,87	4.263.527,15
Koneet ja kalusto	28.430,72	28.430,72
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		145.109,72
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>4.829.102,04</u>	<u>4.829.102,04</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4.829.102,04	4.829.102,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (pitkäaikaiset)	46,00	46,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	46,00	46,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	552,15	705,34
Muut saamiset	2.359,63	1.485,97
Siirtosaamiset	6.284,28	1.412,29
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9.196,06	3.603,60
Saamiset yhteensä	9.242,06	3.649,60
Rahat ja pankkisaamiset	19.322,61	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>28.564,67</u>	<u>3.649,60</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>4.857.666,71</u>	<u>4.832.751,64</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	3.866,30	3.866,30
Rakennusrahasto	3.489.249,15	3.489.249,15
Lainanlyhennysrahasto	881.272,94	881.272,94
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-38.552,97	-32.160,23
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>-12.771,04</u>	<u>-6.392,74</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4.323.064,38	4.335.835,42
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	244.508,07	313.353,87
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	244.508,07	313.353,87
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	253.291,60	134.807,31
Saadut ennakot	2.366,40	5.685,90
Ostovelat	33.591,89	32.663,85
Muut velat	646,24	651,24
Siirtovelat	198,13	9.754,05
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>290.094,26</u>	<u>183.562,35</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>534.602,33</u>	<u>496.916,22</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>4.857.666,71</u>	<u>4.832.751,64</u>

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella 2020 ei ole tehty poistoja.

POIKKEUKSELLISET ERÄT

Vuokra- ja vastikekannon oikaisuihin on kirjattu C 34 osakkaan vanha rästisaatava 236,96 euroa. Edellisten tilikausien menoihin kohdistuviin oikaisuihin on kirjattu 873,66 euroa verohallinnon käyttämättömiä maksuja ja palautuksia. Summaan on pyydetty palautusta tilikaudella 2021.

PITKÄAIKAISET LAINAT (LTT 9942012003)

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 146.544,14 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

ANNETUT VAKUUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Lainat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä (LTT 9942012001, 9942012004)

	2020	2019
OP -3436	14.333,31	17.916,65
OP -7962	5.211,44	6.948,60
OP -2257	31.692,53	35.960,42
OP -4287	219.526,21	252.528,20

Yhtiöllä on remonttitililiimitti 280.000,00 euroa, josta käytössä 31.12.2020 on -227.036,18 euroa.

Kiinteistökiinnitykset

Kiinteistöt 49-34-32-5 ja 49-34-66-2 (LTT 9942012002)

Vahv. pvm	N:o	Euroa / kpl	Yhteensä	Sijainti
7.7.1998	5472-5474	84.093,96 / 3	252.281,88	Helsingin Seudun Osuuspankki
7.7.1998	5475	33.637,59 / 1	33.637,59	Helsingin Seudun Osuuspankki
7.7.1998	5476-5479	84.093,96 / 4	336.375,84	Helsingin Seudun Osuuspankki
7.7.1998	5480	22.554,00 / 1	22.554,00	Helsingin Seudun Osuuspankki
19.4.2011	14197-14198	50.000,00 / 2	100.000,00	Helsingin Seudun Osuuspankki
19.4.2011	14199	30.000,00 / 1	30.000,00	Helsingin Seudun Osuuspankki
23.1.2013	2504	130.000,00 / 1	130.000,00	Helsingin Seudun Osuuspankki
Yhteensä		13	904.849,31	

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä ei ole ollut tilikaudella yhtään työntekijää.

PYSYVIÄ VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
Maa-alueet 31.12	198.702,43	198.702,43
Liittymismaksut 31.12	193.332,02	193.332,02
	2020	2019
Asuinrakennukset 1.1	4.263.527,15	4.263.527,15
Lisäys 145.109,72	0,00	
Vähennys	0,00	0,00
Asuinrakennukset 31.12	4.408.636,87	4.263.527,15
Koneet ja kalusto 1.1	28.430,72	28.430,72
Lisäys 0,00	0,00	
Vähennys	0,00	0,00
Koneet ja kalusto 31.12	28.430,72	28.430,72
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1	145.109,72	145.109,72
Lisäys 0,00	0,00	
Vähennys	-145.109,72	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12	0,00	145.109,72

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2020	2019
Osakepääoma 1.1	3.866,30	3.866,30
Lisäys 0,00	0,00	
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	3.866,30	3.866,30
Rakennusrahasto 1.1	3.489.249,15	3.489.249,15
Lisäys 0,00	0,00	
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	3.489.249,15	3.489.249,15
Sidottu oma pääoma yhteensä	3.493.115,45	3.493.115,45
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto 1.1	881.272,94	881.272,94
Lisäys 0,00	0,00	
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	881.272,94	881.272,94
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-38.552,97	-32.160,23
Tilikauden voitto/tappio	-12.771,04	-6.392,74
Vapaa oma pääoma yhteensä	829.948,93	842.719,97
Oma pääoma yhteensä	4.323.064,38	4.335.835,42

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus Tase-erittelyt	säilytetään sähköisesti säilytetään sähköisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Muistio
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
16	KH lainaosuuslaskenta
19	Palkat
20	Konekielinen tiliote
99	Avaava tase
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.
Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Fluxio Isännöinti Oy, Tekniikantie 2, 02150 ESPOO.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Jari Taskinen

taskinen.jari.t@gmail.com

Allekirjoitettu 12.05.2021

hallituksen puheenjohtaja

Yvonne Dahl

yvodahl@gmail.com

Allekirjoitettu 12.05.2021

hallituksen jäsen

Gunnar von Schantz

gunnar.vonschantz@afry.com

Allekirjoitettu 12.05.2021

hallituksen jäsen

Sanna Nikula

nikula.sanna1@gmail.com

Allekirjoitettu 12.05.2021

hallituksen jäsen

Ilkka Aittamo

ilkka.aittamo@gmail.com

Allekirjoitettu 11.05.2021

hallituksen jäsen

Kari Keränen

kari.keranen@fluxio.fi

Allekirjoitettu 11.05.2021

isännöitsijä

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

*Helsinki 2.6.2021
Aaltonen & Co Oy
Tilintarkastusyhteisö*

Jani Holmi, HT
tilintarkastaja



Tilinpäätös ja toimintakertomus 2020 - As Oy Merivesi.pdf

Lähetetty: 11.05.2021 | Lähettäjä: Kari Keränen
kari.keranen@fluxio.fi

Lähettäjä on määritellyt etukäteen paikat, joihin allekirjoitukset ilmestyvät. Allekirjoitukset voi löytää dokumentista.

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:
[3ae37ff4-b28e-11eb-adac-4af235dee89b](#)

Tämän PDF-dokumentin sähköiset allekirjoitukset voi tarkistaa Adobe Acrobat Readerissä.