

Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskus

Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

Osoite Friisinkalliontie 10
02210 ESPOO

Y-tunnus 1507184-8
Kotikunta: ESPOO

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Tase	5
Tuloslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Liitetiedot	9
Allekirjoitukset	11
Tilinpäätösmerkintä	11
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	12
Tositteiden lajit ja säilyttämistavat	12
Vastikelaskelma	13

YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

Yhtiön kiinteistötunnus on 49-22-272-2 ja tontti 22272/1 ja 2.

Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskus on Espoon Eläkekotisäätiön (91,73 %) ja Espoon kaupungin (8,27 %) yhdessä omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Friisinkalliontie 10, 02210 Espoo.

Palvelutalon nimi on Hopeakuu. Palvelutalossa on "vanha puoli", joka on valmistunut vuonna 2000 sekä "uusi puoli", joka on valmistunut vuonna 2014. Rakennuksessa on yhteensä 45 palveluasuntoa ja 63 tehostettua palveluasunto paikkaa. Palvelutalossa on kerho-, kokous-, ruokailu- ja liikuntatilat.

Vanha puoli on rakennettu vuonna 2000:

- Tilavuus 13.850 m³
- Huoneistoala asunnoissa 1.109,5 m²
- Huoneistoala ryhmäkodeissa 680,5 m²
- Huoneistoala 3.464,5 m²
- Kerrosala 3.600 m²
- Bruttoala 4.014 m²
- Palvelukeskuksen huoneistoala 2.355 m²

Lisäksi yhtiön tiloissa sijaitsee Espoon kaupungin hallitsevia tiloja.

Uusi puoli on rakennettu vuosina 2013 - 2014 ja käyttöön otettu 2014:

- Tilavuus 12.161 m³
- Huoneistoala asunnoissa 915 m²
- Huoneistoala ryhmäkodeissa 1566 m²
- Kerrosala 3.284 m²
- Bruttoala 3.883 m²

Yhtiöllä on 44 autopaikkaa ja väestönsuoja, jossa on paikat 122 henkilölle.

Rakennukset sijaitsevat tontilla, joka on vuokrattu Espoon kaupungilta. Vuokra-aika päättyy vuonna 2059.

Kiinteistöllä on pelastussuunnitelma.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2023. Kokouksessa oli läsnä ja edustettuna yhtiön koko osakekanta 5686 osaketta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen kokouksen käsiteltäväksi määräämät asiat. Päätettiin antaa hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden vastiketta vastaava määrä.

1.1.-31.12.2023 2

Hallitus	1.1. - 16.5.2023	17.5. - 31.12.2023
puheenjohtaja	Pertti Järvenpää	Pertti Järvenpää
jäsen	Jean-Christer Lundell	Jean-Christer Lundell
jäsen	Kaija Viitakoski	Kaija Viitakoski
jäsen	Leea Salminen	Gustav Båsk

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 6 kertaa.

Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuullinen tilintarkastaja Kaj Riska KHT.

Henkilökunta, isännöitsijä

Isännöitsijätoimisto on Olarin Huolto Oy. Vastuullisena isännöitsijänä toimii Ari Aaltonen.

VAKUUTUS

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiolassa.

HUOLTO

Kiinteistön huoltotehtävät on hoitanut Lassila & Tikanoja Oyj, HSY on hoitanut jätehuollon. Ulkoalueiden hoitotehtävät on hoitanut Olarin Huolto Oy.

KORJAUSTOIMINTA

Tilikaudella suoritettiin normaalia korjaus- ja vikakorjaustoimintaa. Syksyllä aloitettiin vanhan puolen viemäriputkien urakkakilpailutus ja tavoitteena on saada viemäriputket uusittua vuoden 2024 aikana.

TALOUS

Hoitokate on tilikaudella ollut 18.454,92 € ylijäämäinen. Rahoitusvastiketuetot olivat 618.838 € ja -kulut 303.236 €. Yhtiön maksuvalmius on ollut toimintavuonna hyvä.

Hoitovastikkeet

Perittävä vastike	1.1.2023 alkaen	1.6.2023 alkaen
hoitovastike (uusipuoli)	6,500 €/m ²	7,500 €/m ²
hoitovastike (vanhapuoli)	6,200 €/m ²	6,8200 €/m ²
liikehuoneistovastike(vanhapuoli)	5,000 €/m ²	5,500 €/m ²
sähkövastike (uusipuoli)	0,700 €/m ²	0,770 €/m ²
sähkövastike (vanhapuoli)	1,110 €/m ²	1,220 €/m ²
sähkövastike liikehuon (vanhapuoli)	0,895 €/m ²	0,984 €/m ²
vesivastike (uusipuoli)	0,500 €/m ²	0,525 €/m ²
vesivastike (vanhapuoli)	0,349 €/m ²	0,366 €/m ²
vesivastike liikehuon (vanhapuoli)	0,282 €/m ²	0,296 €/m ²

Rahoitusvastikkeet

rahoitusvastike (uusipuoli)	18,000 €/m ²	19,000 €/m ²
rahoitusvastike (vanhapuoli)	3,000 €/m ²	4,000 €/m ²

Talousarvion toteutuminen

Talous on toteutunut pääosin arvioidun mukaisesti. Suurimmat poikkeamat talousarvioon nähden hallintopalvelut n. 15.000 € arvioitua pienemmät sekä siivouskulut olivat n 7.700 euroa vähemmän, siivouskulujen lasku johtui siitä, että siivottiin normaalilla tavalla koronan jälkeen. Lämmityskustannukset olivat noin 7.000 vähemmän kuin arvioitiin, tämä johtui mm leudommasta talvesta. Vesi ja jätevesikustannukset sekä sähkökustannukset olivat lähes arvioidun mukaisesti. Tilikaudella oli korjauskuluja 8.000 euroa enemmän, kun oli talousarviossa arvioitu.

TULOKSEN KÄYTTÄMINEN

Hallitus esittää, että tilinpäätöksen osoittama alijäämä 6 026,78 € siirretään kokonaisuudessaan voitto- ja tappioutilille.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön toiminta on jatkunut vakaana.

KIINTEISTÖ OY OLARIN PALVELUKESKUS

Hallitus

Tase	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	93 636,20	93 636,20
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	7 841 595,31	8 174 413,99
Koneet ja kalusto	21 796,34	29 061,86
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	4 956,45	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	7 961 984,30	8 297 112,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 961 984,30	8 297 112,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 976,86	3 976,86
Muut saamiset	0,10	486,50
Siirtosaamiset	0,00	805,53
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 976,96	5 268,89
Saamiset yhteensä	3 976,96	5 268,89
Rahat ja pankkisaamiset	694 473,74	669 803,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	698 450,70	675 072,74
VASTAAVAA YHTEENSÄ	8 660 435,00	8 972 184,79

Tase	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	358 218,04	358 218,04
Rakennusrahasto	2 064 183,64	2 064 183,64
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-81 466,64	-34 183,14
Tilikauden voitto (tappio)	-6 026,78	-47 283,50
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 334 908,26	2 340 935,04
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	49 242,21	49 242,21
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	49 242,21	49 242,21
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 871 283,91	6 188 650,61
Pitkäaikainen, yhteensä	5 871 283,91	6 188 650,61
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	317 366,70	317 366,70
Ostovelat	37 784,64	44 231,57
Muut velat	950,12	433,20
Siirtovelat	48 899,16	31 325,46
Lyhytaikainen, yhteensä	405 000,62	393 356,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 276 284,53	6 582 007,54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	8 660 435,00	8 972 184,79

Tuloslaskelma

1.1.2023 - 31.12.2023

1.1.2022 - 31.12.2022

KIINTEISTÖN TUOTOT**Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	439 098,61	406 270,21
Kulutuserusteiset vastikkeet	73 737,30	70 307,16

Vastikkeet yhteensä

512 835,91

476 577,37

Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero

-6 807,95

-7 134,15

Kiinteistön tuotot yhteensä

506 027,96

469 443,22

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-3 600,00	-3 300,00
Hallinto	-25 528,30	-39 066,39
Käyttö ja huolto	-48 777,28	-43 519,30
Ulkoalueiden hoito	-21 933,22	-19 592,91
Siivous	-11 407,07	-19 164,41
Lämmitys	-90 157,41	-89 795,69
Vesi ja jätevesi	-32 689,22	-32 239,02
Sähkö ja kaasu	-42 185,46	-41 340,40
Jätehuolto	-19 958,61	-19 342,90
Vahinkovakuutukset	-1 037,82	-936,87
Vuokrat	-95 285,60	-88 936,16
Kiinteistövero	-57 071,78	-101 193,42
Korjaukset	-43 149,15	-24 035,71
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	5 207,88	-805,27

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-487 573,04

-523 268,45

HOITOKATE

18 454,92

-53 825,23

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-325 131,72	-338 678,76
Koneista ja kalustosta	-7 265,52	-9 687,36
Muista pitkävaikutteisista menoista	-7 686,96	-7 686,96

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-340 084,20

-356 053,08

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,16	0,99
Pääomavastikkeet	618 838,00	590 796,00
Korkokulut	-303 235,66	-229 947,58

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

315 602,50

360 849,41

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-6 026,78

-49 028,90

Tilinpäätössiirrot

Verotuserusteisten varausten muutos	0,00	1 772,44
-------------------------------------	------	----------

Tilinpäätössiirrot yhteensä

0,00

1 772,44

Välittömät verot

0,00

-27,04

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)

-6 026,78

-47 283,50

	1.1.2023 - 31.12.2023		Budjetti: Talousarvio 2023 1.1.2023 - 31.12.2023		Prosenttimuutos	Ero
KIINTEISTÖN TUOTOT						
Vastikkeet						
Hoitovastikkeet	439 098,61	86,77%	427 148,00	82,93%	2,80 %	11 950,61
Kulutusperusteiset vastikkeet	73 737,30	14,57%	87 908,00	17,07%	-16,12 %	-14 170,70
Vastikkeet yhteensä	512 835,91	101,35%	515 056,00	100,00%	-0,43 %	-2 220,09
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-6 807,95	-1,35%	0,00	0,00%	0,00 %	-6 807,95
Kiinteistön tuotot yhteensä	506 027,96	100,00%	515 056,00	100,00%	-1,75 %	-9 028,04
Kiinteistön hoitokulut						
Henkilöstökulut	-3 600,00	-0,71%	-6 000,00	-1,16%	-40,00 %	2 400,00
Hallinto	-25 528,30	-5,04%	-40 345,00	-7,83%	-36,72 %	14 816,70
Käyttö ja huolto	-48 777,28	-9,64%	-46 002,00	-8,93%	6,03 %	-2 775,28
Ulkoalueiden hoito	-21 933,22	-4,33%	-20 376,00	-3,96%	7,64 %	-1 557,22
Siivous	-11 407,07	-2,25%	-19 200,00	-3,73%	-40,59 %	7 792,93
Lämmitys	-90 157,41	-17,82%	-96 980,00	-18,83%	-7,04 %	6 822,59
Vesi ja jätevesi	-32 689,22	-6,46%	-30 940,00	-6,01%	5,65 %	-1 749,22
Sähkö ja kaasu	-42 185,46	-8,34%	-41 500,00	-8,06%	1,65 %	-685,46
Jätehuolto	-19 958,61	-3,94%	-20 318,00	-3,94%	-1,77 %	359,39
Vahinkovakuutukset	-1 037,82	-0,21%	-1 150,00	-0,22%	-9,75 %	112,18
Vuokrat	-95 285,60	-18,83%	-83 155,00	-16,14%	14,59 %	-12 130,60
Kiinteistövero	-57 071,78	-11,28%	-57 230,00	-11,11%	-0,28 %	158,22
Korjaukset	-43 149,15	-8,53%	-35 000,00	-6,80%	23,28 %	-8 149,15
Muut hoitokulut	0,00	0,00%	-2 000,00	-0,39%	-100,00 %	2 000,00
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	5 207,88	1,03%	0,00	0,00%	0,00 %	5 207,88
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-487 573,04	-96,35%	-500 196,00	-97,11%	-2,52 %	12 622,96
HOITOKATE	18 454,92	3,65%	14 860,00	2,89%	24,19 %	3 594,92
Poistot ja arvonalentumiset						
Rakennuksista ja rakennelmista	-325 131,72	-64,25%	-336 000,00	-65,24%	-3,23 %	10 868,28
Koneista ja kalustosta	-7 265,52	-1,44%	-10 000,00	-1,94%	-27,34 %	2 734,48
Muista pitkävaikutteisista menoista	-7 686,96	-1,52%	-7 500,00	-1,46%	2,49 %	-186,96
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-340 084,20	-67,21%	-353 500,00	-68,63%	-3,80 %	13 415,80
Rahoitustuotot ja -kulut						
Korkotuotot	0,16	0,00%	0,00	0,00%	0,00 %	0,16
Pääomavastikkeet	618 838,00	122,29%	619 711,00	120,32%	-0,14 %	-873,00
Korkokulut	-303 235,66	-59,92%	-299 084,00	-58,07%	1,39 %	-4 151,66
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	315 602,50	62,37%	320 627,00	62,25%	-1,57 %	-5 024,50
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-6 026,78	-1,19%	-18 013,00	-3,50%	-66,54 %	11 986,22
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-6 026,78	-1,19%	-18 013,00	-3,50%	-66,54 %	11 986,22

Liitetiedot**Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstöä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §)

Yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 4 601 817,11 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Lainojen vakuutena olevat kiinnitykset yhteensä 11 229 191,00 euroa.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut (PMA 3:7 §)

Vuokratontin vuokravastuu Espoon kaupungille on 60 vuotta.
Sopimus allekirjoitettu 26.4.1999 ja päättyy 30.4.2059, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
Vastuu 31.12.2023: 3 366 757,87. Vastuu 31.12.2022: 3 231 347,15.

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Haltija	Nro.	kpl	€/kpl	€/yhteensä
Espoon kaupunki	3910	1	70 638	70 638,00
Ålandsbanken	7421-7427	7	168 187	1 177 309,00
Hgin Op Pankki	7428-7429	2	168 187	336 374,00
Hgin Op Pankki	7430	1	151 369	151 369,00
Hgin Op Pankki	7432-7439	8	168 187	1 345 496,00
Hgin Op Pankki	7440	1	148 005	148 005,00
Hgin Op Pankki	58930-58937	8	500 000	4 000 000,00
Hgin Op Pankki	58939-58946	8	500 000	4 000 000,00

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Yhtiöllä ei ole ollut henkilöstöä palveluksessaan tilikauden aikana.

Oman pääoman muutokset tilikaudella (muokattava)	31.12.2023	31.12.2022
Osakepääoma tilikauden alussa	358 218,04	358 218,04
Osakepääoma tilikauden lopussa	358 218,04	358 218,04
Rakennusrahasto tilikauden alussa	2 064 183,64	2 064 183,64
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	2 064 183,64	2 064 183,64
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	-34 183,14	-31 205,57
Tilikauden voiton/tappion siirto	-47 283,50	-2 977,57
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden lopussa	-81 466,64	-34 183,14
Tilikauden voitto/tappio	-6 026,78	-47 283,50
Oma pääoma yhteensä	2 334 908,26	2 340 935,04

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus ehdottaa, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden tappio kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sähköiset allekirjoitukset ja päiväykset ovat kansilehdellä sekä viimeisellä sivulla

Hallitus

ES900 27.3.2024

Järvenpää Pertti

Lundell Jean-Christer

Båsk Lars

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

Viitakoski Kaija

Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

BDO Oy
Tilintarkastusyhteisö
Helsinki 15.4.2024

Kaj Riska, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tase-erittely	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilikartta ja saldoluettelo	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Päiväkirja	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Pääkirja	Sähköisenä asiakirja-arkistossa

Tositteiden lajit ja säilyttämistavat

ACC - Jaksotus	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
BA1 - Pankkitili 1	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
BA2 - Pankkitili 2	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
BA3 - Pankkitili 3	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
DE - Poisto	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
FS - Tilinpäätös	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL - Muistio	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
IN - Myyntilasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
OLD - Import	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PJ - Palkka	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PO - Vyörytys	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PU - Ostolasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
TA - Verotili	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
VAT - Arvonlisävero	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä

	2021	2022	2023
	2021	2022	2023
	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä
HOITOTUOTOT			
Hoitovastikkeet	469198,07	469443,22	506027,96
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	0,00
Vuokrat	0,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	0,00
Muut kiinteistön tuotot	0,00	0,00	0,00
Vahinkokorvaukset	0,00	0,00	0,00
Korkotuotot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	-8 145,29	0,00	0,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	461 052,78	469 443,22	506 027,96
HOITOKULUT			
Hoitokulut	479 731,42	523 268,45	487 573,04
Korkokulut	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot	0,00	0,00	0,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	0,00	4 956,45
Lainojen lyhennykset	0,00	0,00	0,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	479 731,42	523 268,45	492 529,49
	-18 678,64	-53 825,23	13 498,47
OIKAISUT	0,00	0,00	0,00
HANKEOSUUSSUORITUKSET	0,00	0,00	0,00
LAINOJEN NOSTOT	0,00	0,00	0,00
OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS	0,00	0,00	0,00
RAHASTOJEN LISÄYS	0,00	0,00	0,00
OSAKKEIDEN LUNASTAMINEN			
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-18 678,64	-53 825,23	13 498,47
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	882 161,84	863 483,20	809 657,97
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	863 483,20	809 657,97	823 156,44

ERITYSVASTIKETUOTOT			
Erityisvastikkeet	0,00	0,00	0,00
Muut tuotot	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
ERITYISVASTIKEKULUT			
Hoitokulut	0,00	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	0,00	0,00
Muut kulut	0,00	0,00	0,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	0,00	0,00
Lainojen lyhennykset	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
HANKEOSUUSUORITUKSET (erityisvastike)	0,00	0,00	0,00
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)	0,00	0,00	0,00
RAHASTOJEN LISÄYS	0,00	0,00	0,00
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	0,00	0,00	0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ	0,00	0,00	0,00
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	0,00	0,00	0,00
PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet	590 796,00	590 796,00	618 838,00
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00	0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00	0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	0,00	0,00
	590 796,00	590 796,00	618 838,00
PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut	238 580,82	229 947,58	303 235,66
Muut rahoituskulut	-0,19	26,05	-0,16
Lainojen lyhennykset	317 366,70	317 366,70	317 366,70
Lainaosuuslyhennykset	0,00	0,00	0,00
	555 947,33	547 340,33	620 602,20
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	34 848,67	43 455,67	-1 764,20
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	-288 879,80	-254 031,13	-210 575,46
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-254 031,13	-210 575,46	-212 339,66
KOKONAISJÄÄMÄ	609 452,07	599 082,51	610 816,78
TARKISTUS KIRJANPITOON			
Hoitovastikeyli/alijäämä	863 483,20	809 657,97	823 156,44
Erityisvastikeyli/alijäämä	0,00	0,00	0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä	-254 031,13	-210 575,46	-212 339,66
Kokonaisjäämä	609 452,07	599 082,51	610 816,78
Rahoitusomaisuus	680 986,34	675 072,74	698 450,70
Lyhyt- pitkäaikainen vieras pääoma	388 900,97	393 356,93	405 000,62
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-317 366,70	-317 366,70	-317 366,70
Taseen rahoitusasema	609 452,07	599 082,51	610 816,78

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskuksen yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskuksen (y-tunnus 1507184-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme 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 lausuntonemme. 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme 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 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.

Kommunikoimme 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.

Helsinki 15.4.2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Kaj Riska
KHT

KIINTEISTÖ OY OLARIN PALVELUKESKUKSEN KUNNOSSAPIDON PERIAATEOHJELMA

Kiinteistöllä tarkoitetaan yleisesti sekä maa-alueita että sillä olevia rakennuksia. Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikkia niitä katu- ja piha-alueita sekä rakennuksia, jotka taloyhtiö omistaa. Kiinteistönhoito- ja kunnossapito ovat taloyhtiön teknisiä asioita, joiden tarkoituksena on pitää yllä kiinteistön kuntoa, arvoa ja ominaisuuksia.

Kunnossapidolla tarkoitetaan sellaista toimintaa, joilla asuinkiinteistön ominaisuuksia pidetään yllä uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat jne. Kunnossapidon tavoitteena on siis säilyttää asuinkiinteistö suunnilleen sellaisena, kuin se valmistuessaan oli.

Hallituksen esitys varsinaisessa yhtiökokouksessa 2023

Sisällysluettelo

1. Kiinteistön kunnossapidon käsitteistöä
 - 1.1 Kuntoarvio
 - 1.2 Kuntotutkimus

2. Kiinteistö Oy Olarin palvelukeskuksen kunnossapito-ohjelma
 - 2.1 Tavoite, historiatiedot ja etenemistapa
 - 2.2 Yhtiössä suoritettavat merkittävät korjaukset ja peruseräparannukset
 - 2.3 Yhtiössä suoritettavat kuntotutkimukset ja erityisselvitykset
 - 2.4 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuodeksi 2024
 - 2.5 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuosille 2025 – 2026
 - 2.6 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuosille 2027 – 2029

1. Kiinteistön kunnossapidon käsitteistöä

Kiinteistöalalla on käytössä oma kiinteistönpidon nimikkeistö. Tässä esitetään käsitteet kuntoarvio ja kuntotutkimus.

1.1 **Kuntoarvio**

Kuntoarvio on kiinteistön rakennusten ja talotekniikan (Ivis yms.) silmämääräinen ja tutkimuksiin perustuva kunnan selvittäminen. Tulosten perusteella voidaan päättää korjausten järjestyksestä ja aikatauluista.

Kuntoarvion laadinnassa ja hankkeiden tärkeysjärjestykseen asettamisessa käytetään mm. seuraavia perusteita:

- a) rakenteellisesti pakottavat korjaukset
- b) merkittävästi energian säästöä tuovat hankkeet
- c) asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät hankkeet
- d) asumisviihtyvyyteen liittyvät hankkeet
- e) viranomais määräysten mukaiset hankkeet
- f) esteettisesti tärkeiksi katsottavat hankkeet
- g) teknisen kehityksen tuomat vaatimukset

h) muut yhtiön markkina-arvoon vaikuttavat hankkeet

1.2 Kuntotutkimus

Kuntotutkimus on alaa tuntevan erikoisliikkeen tai insinööritoimiston tekemä määrätyn kohteen tekninen tai muu tutkimus. Hankeen tarkoituksena on selvittää rakenteiden kunto, mahdollinen vaurioituminen, tekninen käyttöikä ja korjattavuus. Tulokset perustuvat näytteiden analysointiin ja mittauksiin.

2. Kiinteistö Oy Olarin palvelukeskuksen kunnossapito-ohjelma

2.1 Tavoite, historiatiedot ja etenemistapa

Kunnossapito-ohjelman tavoitteena on yhtiön kiinteistöjen ja talotekniikan järjestelmällinen ja pitkän aikavälin hoitaminen niin, että yhtiön arvo säilyy tai paranee.

Taustatietoina on yhtiössä tehdyt merkittävimmät korjaukset (kohta 2.2.) ja tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset (kohta 2.3.).

Suunnittelun ja toteutuksen osalta ohjelma jakaantuu kolmeksi ajanjaksoksi:

- vuoden 2024 aikana tehtävät korjaukset ja suunnittelu (kohta 2.4),
- vuosiksi 2025 – 2027 alustavasti hahmotellut hankkeet (kohta 2.5) ja
- vuosiksi 2028 – 2029 arvioidut hankkeet (kohta 2.6.).

Ohjelma päivitetään vuosittain budjetin laadinnan yhteydessä.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet osakkeiden mahdollisille ostajille.

2.2 Yhtiössä suoritettavat merkittävät korjaukset ja perusparannukset

Vuonna	Toteutetut toimenpiteet
2000	Vanha puoli valmistui
2014	Lisäosa valmistui
2017	IV-nuohous ja säätö (vanha puoli)
2017	Julkisivun puuosien maalaus (vanha puoli)
2019	Hissin uusiminen (vanha puoli)
2019	Paloilmoitinjärjestelmän uusiminen (vanha puoli)
2020	Kattorakenteiden paikkakorjaus
2021	Lämmönvaihtimen uusiminen
2023	Viemärin putkikannakkeet

2.3 Yhtiössä suoritettavat kuntotutkimukset ja erityisselvitykset

2016	Kuntoarvio (vanha puoli)
2016	Lämpökuvaus huoneistot 12 ja 63
2019	Katon kuntoarvio (vanha puoli)
2020	Putkiston kuntotutkimus (vanha puoli)
2023	Putkiston kuvaukset

2.4 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuodeksi 2024

Vanhan puolen pohjaviemärien uusiminen/sukitus		77 900
+lisätyöt, arvio		7 800
Videovalvonta keskuslaitteiston uusiminen		8 000
Vesikaton kaatokorjaukset ja kattoturvatuotteet		20 000

2.5 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuosille 2025 – 2026

Puuosien huolto ja maalaus	2025	25 000
Lämmönsiirrin, varaus	2025-26	28 000
Yleisten tilojen huoltomaalaus	2026	28 000
Ilmanvaihtokoneiden kunnostaminen/uusiminen (vanha)	2026	36 000
Parvekkeiden lasikaiteiden tiivistys (vanha)	2025	15 000
Vesikaton huoltopesu (vanha ja uusi)	2025	

2.6 Yhtiön kunnossapitohankkeet vuosille 2027 -2029

Ilmanvaihtokanavien nuohous, ilmavirtojen säätö (uusi)	2027	
Vesikaton kuntoarvio (vanha ja uusi)	2027	3 000
Elementtisaumojen uusiminen (vanha, kerrokset)	2027	30 000
Kuntoarvion kilpailutus	2029	

Hinta-arviot alkuperäisiä, viemäriputkiurakka varmistunut hinta.

Talousarvio 2024

Uusi puoli kustannuspaikka 700

HOITOVASTIKE TUOTOT						2024 arvio	2023 Arvio	2023 tot	
						2023			
						€/m ² /kk	neliöt	kk	
3000	Hoitovastike	alv 0%	1-5/2023	6,5000	2481,00	5	93 038	80 633	0
3000	Hoitovastike	alv 0%	6-12/2023	7,5000	2481,00	7	130 253	130 253	210 885
3002	Vesivastike	alv 0%	1-5/2023	0,5000	2481,00	5	6 513	6 203	0
3002	Vesivastike	alv 0%	6-12/2023	0,5250	2481,00	7	9 118	9 118	15 407
3001	Sähkövastike	alv 0%	1-5/2023	0,7000	2481,00	5	9 552	8 684	0
3001	Sähkövastike	alv 0%	6-12/2023	0,7700	2481,00	7	13 373	13 373	22 056
						261 845	248 261	248 348	
Muut tuotot								0	

HOITOVASTIKE TUOTOT YHTEENSA	261 845	248 261	248 348
------------------------------	---------	---------	---------

HOITOVASTIKE KULUT	2024 arvio	2023 Arvio	2023 tot
--------------------	------------	------------	----------

						Yleiskorotus-%		€/kk
6020	Palkkiot					3 000	3 000	1 990
6100	Henkilösivukulut							0
6200	Hallintopalvelut					24 947	14 789	14 372
	Käyttö- ja huolto					26 033	26 033	24 559
6400	Ulkoalueiden hoitopalvelut					12 475	12 475	11 995
6460	Siivous					6 800	8 200	3 048
6500	Lämmitys					49 839	53 826	49 839
6570	Vesi					19 519	18 796	18 073
6580	Sähkö					27 378	19 000	17 210
6000	Jätehuolto					10 983	11 303	10 663
6690	Vahinkovakuutukset					600	600	574
6700	Vuokrat					54 781	53 727	52 674
	kiinteistövero				2,00	27 970	27 970	31 549
6800	Korjaukset					10 000	10 000	9 584
	PTS							0
	Aktivoinnit							0
	Korjaukset yhteensä							0
6980	Muut hoitokulut					1 000	1 000	0

HOITOVASTIKE KULUT YHTEENSA	275 324	260 719	246 130
-----------------------------	---------	---------	---------

HOITOKATE	-13 479	-12 458	2 218
Edellisen tk yli/alijäämä			
Siirtyvä yli/alijäämä			

7030	Poistot	Rakennukset	Poisto-%	4	-270 000 -	270 000	-260 914
7070		Kalusto	Poisto-%	tasa			0

PÄÄOMAVASTIKE TUOTOT	2024 arvio	2023 Arvio	2023 tot
----------------------	------------	------------	----------

Pääomavastiketuotot				kk	osakkeita	€/os		
		1-5/2023/1-5/2024		5	2485	18,00	223 650	223 650
Pääomavastike	uusi puoli	6-12/2023		7	2485	19,00	347 900	330 505
		6-12/2024		7	2485	20,00	571 550	554 155
							553 263	553 263

PÄÄOMAVASTIKE MENOT	2024 arvio	2023 Arvio	2023 tot
---------------------	------------	------------	----------

Lyhennykset	2,5,8,11	69 568,97 per erä	278 277	278 277	278 277
Korot	3,6 /5%	245040	296 537	245 040	273 222
Muut kulut					
Yhteensä			574 814	523 317	551 499

PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	45958,25	-3 264	30 838	1 764
Edellisen tk yli/alijäämä				0
Siirtyvä yli/alijäämä				1 764

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-8 466	26 657	21 345
----------------------------	--------	--------	--------

Talousarvio 2024

Vanha puoli kustannuspaikka 600

HOITOVASTIKE TUOTOT						2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
Hoitovastike			€/m ² /kk	neliöt	kk			
Hoitovastike	alv 0%	1-5/2024	6,200	2454,50	5	83 698	76 090	
Hoitovastike	alv 0%	1-12/2024	6,820	2454,50	7	117 178	117 178	228 214
Vesivastike	alv 0%	1-5/2024	0,349	2454,50	5	5 523	4 283	
Vesivastike	alv 0%	6-12/2024	0,450	2454,50	7	7 732	7 732	12 224
Sähkövastike	alv 0%	1-5/2024	1,110	1345,00	5	13 450	7 465	
Sähkövastike	alv 0%	6-12/2024	2,000	1345,00	7	18 830	18 830	24 050
Hoitovastike	alv 24%	1-5/2024	5,000	362,00	5	9 955	9 050	
Hoitovastike	alv 24%	1-12/2024	5,500	362,00	7	13 937	13 937	0
Vesivastike	alv 24%	1-5/2024	0,282	362,00	5	657	510	
Vesivastike	alv 24%	1-12/2024	0,363	362,00	7	920	920	0
Sähkövastikkeet	alv 24%	1-5/2024	0,895	362,00	5	2 914	1 620	
Sähkövastikkeet	alv 24%	1-12/2024	1,610	362,00	7	4 080	4 080	0
								0
						278 873	261 694	264 488
Muut tuotot								-6 808

HOITOVASTIKE TUOTOT YHTEENSA	2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
	278 873	261 694	257 680

HOITOVASTIKE KULUT	2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
--------------------	------------	------------	----------

Palkkiot	sama		3 000	3 000	1 610
Henkilösivukulut				0	0
Hallintopalvelut	4 %		21 602	11 602	11 156
Käyttö- ja huolto	3 %		24 945	25 671	24 218
Ulkoalueiden hoitopalvelut	4%		10 336	10 336	9 938
Siivous	sama		9 900	11 000	8 359
Lämmitys	sama kuin ed vuosi		40 318	43 543	40 318
Vesi	8% ja perus13 %		15 785	15 201	14 616
Sähkö	nousee 4c 8-9 c		40 482	22 500	24 975
Jätehuolto	3 %		9 575	9 668	9 296
Vahinkovakuutukset			550	550	464
Vuokrat tontti	Korotus-%		44 316	43 464	42 612
kiinteistövero			29 260	29 260	25 523
Korjaukset	yhteensä 25000 + putki		25 000	25 000	33 565
Hankesuunnittelu, vesi- ja viemäriputket			100 000	218 000	
Kattokorjaukset ja kattoturvatuotteet					
Parvekekaiteiden lasien tiivistys					
PTS					
Aktivoinnit					
Korjaukset yhteensä					
Muut hoitokulut			1 000	1 000	-5 208
					0

HOITOVASTIKE KULUT YHTEENSA	2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
	376 069	469 795	241 442

HOITOKATE			-97 196	-208 101	16 238	
Edellisen tk yli/alijäämä						
Siirtyvä yli/alijäämä						
Poistot	Rakennukset	Poisto-%	4+lasa	-73 000	-70 000	-64 218
	Kalusto	Poisto-%	25	-7 500	-9 000	-7 266
	Hissi		tasa	-7 500		-7 687

PAAOMAVASTIKE TUOTOT	2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
----------------------	------------	------------	----------

Pääomavastiketuotot		kk	osakkeita	€/os			
Pääomavastike	1	1.5.2024	5	1524,5	4,00	30 490	22 868
		6-12/2024	7	1524,5	4,00	42 686	42 686
						73 176	65 554
							65 575

PAAOMAVASTIKE MENOT	2024 Arvio	2023 Arvio	2023 tot
---------------------	------------	------------	----------

Lyhennykset	2 ja 8 tarkistus		39 090	39 090	39 090
Korot	4,500 % 27022		32 982	12 800	30 013
Muut kulut					
Yhteensä			72 072	51 890	69 103

PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ			1 104	13 664	-3 528
					0
			1 104	13 664	-3 528

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)			-145 002	-234 347	-27 371
----------------------------	--	--	----------	----------	---------

Talousarvio 2024

OPK kustannuspaikka 600 ja 700

HOITOVASTIKE TUOTOT				2024 arvio
Hoitovastike		2023		
		€/m ² /kk	neliöt	kk
3000	Hoitovastike	alv 0%	1-5/2024	186 691
3000	Hoitovastike	alv 0%	6-12/2024	261 367
3002	Vesivastike	alv 0%	1-5/2024	12 692
3002	Vesivastike	alv 0%	6-12/2024	17 769
3001	Sähkövastike	alv 0%	1-5/2024	25 916
3001	Sähkövastike	alv 0%	6-12/2024	36 282
				<u>540 718</u>

Muut tuotot

HOITOVASTIKE TUOTOT YHTEENSA 540 718

HOITOVASTIKE KULUT 2024 arvio

6020	Palkkiot			6 000
6100	Henkilösivukulut			
6200	Hallintopalvelut			46 549
	Käyttö- ja huolto			50 977
6400	Ulkoalueiden hoitopalvelut			22 810
6460	Siivous			16 700
6500	Lämmitys			90 157
6570	Vesi			35 304
6580	Sähkö			67 860
6000	Jätehuolto			20 558
6690	Vahinkovakuutukset			1 150
6700	Vuokrat			99 097
	kiinteistövero			57 230
6800	Korjaukset			35 000
	PTS			100 000
	Aktivoinnit			
	Korjaukset yhteensä			
6980	Muut hoitokulut			2 000

HOITOVASTIKE KULUT YHTEENSA 651 393

HOITOKATE -110 675
Edellisen tk yli/alijäämä
Siirtyvä yli/alijäämä

7030	Poistot	Rakennukset		-343 000
7070		Kalusto		-15 000

PAAOMAVASTIKE TUOTOT 2024 arvio

Pääomavastiketuetot			
	vanha	1-12/2023	73 176
Pääomavastike	uusi puoli	1-12/2023	571 550
			<u>644 726</u>

PAAOMAVASTIKE MENOT 2024 arvio

Lyhennykset	317 367
Korot	329 519
Muut kulut	
Yhteensä	<u>646 886</u>

PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ -2 160
Edellisen tk yli/alijäämä
Siirtyvä yli/alijäämä

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) -153 468

VALTAKIRJA

As Oy / KOy / Oy: _____

Huoneistotunnus: _____

Valtuutan / valtuutamme

Valtuutetun nimi: _____

edustamaan minua / meitä ____ / ____ 20__ pidettävässä yhtiökokouksessa ja käyttämään siellä puhe- ja äänivaltaani / puhe- ja äänivaltaamme.

Valtuuttajan / valtuuttajien allekirjoitus / allekirjoitukset sekä nimen selvennys

allekirjoitus ja nimen selvennys

allekirjoitus ja nimen selvennys

allekirjoitus ja nimen selvennys

allekirjoitus ja nimen selvennys

VALTUUTTAMISESSA HUOMIOON OTETTAVAA

- a) avio- ja avopuolisoilta ei tarvita valtakirjaa, jos molemmat omistajat asuvat kyseisessä huoneistossa
- b) muilta yhteisomistajilta tarvitaan valtakirja
- c) leski tarvitsee valtakirjan
- d) valtakirjassa ei tarvita todistajia

Yhteisön lakimääräisen edustajan tulee tarvittaessa esittää kaupparekisteriote tai muu rekisteriviranomaisen antama selvitys asemastaan.

Osakkeenomistajalla ja valtuutetulla saa olla kokouksessa avustaja.