

# **Asunto Oy Merimiehenkatu 12**

## **Tilinpäätös**

**01.01.2023 - 31.12.2023**

**Asunto Oy Merimiehenkatu 12 - 0120259-5**  
**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023**

**Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	10
<b>Talousarviovertailu</b> .....	12
<b>Tuloslaskelma</b> .....	13
<b>Tase</b> .....	14
<b>Liitetiedot</b> .....	16
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	20
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	21

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Isännöinti, 0871684-7.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Kiinteistötunnus	91-5-112-6
Tontti:	Oma 725 m <sup>2</sup>
Rakennusten lukumäärä:	1
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Valmistumisvuosi:	1952
Kerrosten lukumäärä:	4
Tilavuus:	7212 m <sup>3</sup>
Rakennuksen pinta-ala:	2360 m <sup>2</sup>
Huoneistot:	7 kpl ja 2 kpl päiväkotihuoneistoja
Hissi:	Kyllä
Autopaikat:	8 kpl
Ilmanvaihto:	Painovoimainen
Energialuokka:	C
Y-tunnus:	0120259-5
Osoite:	Merimiehenkatu 12 00150 Helsinki

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2023. Yhtiökokouksessa käsiteltiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen 13 §:ssä ja AOYL:ssa määrätyt asiat sekä lisäksi päätettiin:

- Päätettiin toteuttaa porraskäytävän entisöintiurakka hallituksen esityksen mukaisesti ja rahoittaa se osakkailta 30.9.2023 kerättävillä hankeosuuksilla.
- 30.9.2023 kerättävien hankeosuuksien summaksi päätettiin 49.680 euroa. Kerättävä hankeosuus on 35,6257 euroa / m<sup>2</sup>.
- Lisäksi päätettiin, että mahdollisten lisä- ja muutostöiden aiheuttamat kulut peritään myöhemmin hallituksen päätöksellä.
- Myöntää hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön taloustilanteen niin vaatiessa tai sen salliessa.
- Lainalyhennysrahaston kartuttamisesta enintään pääomavastikkeiden ja lainaja hankeosuuksien kertasuoritusten määrällä.

### Hallitus

01.01.2023 – 22.3.2023		22.3.2023 – 31.12.2023
Marianne Saarikko-Janson	puheenjohtaja	Marianne Saarikko-Janson
Jari Närhi	jäsen	Jari Närhi
Antti Saarnio	Jäsen	Antti Saarnio
Kim Grönholm	Varajäsen	Kim Grönholm
Päivi Pakarinen	Varajäsen	Nina Sundell

Hallitus kokoontui tilikauden 2023 aikana 2 kertaa.

## Isännöitsijä

Retta Services Oy, isännöitsijä Antti Meroniemi

## Tilintarkastaja

Tilintarkastusrengas Oy, päävastuullinen tilintarkastaja Kai Salmivuori, HT  
Kai Salmivuoren siirtyessä eläkkeelle sovittiin, että tilintarkastuksen suorittaa Lotta Kauppila, KHT.

## Kiinteistöhuolto

Vuokrapalvelu Oy Rajala

## Siivous

Vuokrapalvelu Oy Rajala

## Pelastussuunnitelma

Ennen 1.7.2011 voimaan astunutta lakimuutosta laaditut pelastussuunnitelmat on pitänyt päivittää 1.7.2013 mennessä.

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelma on tallennettu OmaRettaan.

## Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus 30.5.2013 ja se oli voimassa 29.5.2023 asti.

## Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Retta Services Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Retta Services Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

## Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys vastaa 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia.

## Huoneistotietojärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 aikana.

## TALOUS

### Vastikkeet

	01.01.-31.05.2023	01.06.-31.12.2023
Hoitovastike	5,40 euroa/m <sup>2</sup>	5,90 euroa/m <sup>2</sup>
Autopaikka	20,00 euroa/paikka	20,00 euroa/paikka
Rahoitusvastike 2, linjasaneeraus	2,55 euroa/m <sup>2</sup>	2,80 euroa/m <sup>2</sup>
Rahoitusvastike 3, pihakansi	1,95 euroa/m <sup>2</sup>	2,15 euroa/m <sup>2</sup>
Rahoitusvastike 4, lämmitys	0,49 euroa/m <sup>2</sup>	0,37 euroa/m <sup>2</sup>

### Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli -22.379,67 euroa alijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -2.198,96 euroa, joten tilikaudelle 2024 siirtyy alijäämää -24.578,63 euroa.

### Lainat

Yhtiöllä oli tilikauden 2023 päättyessä pitkäaikaista lainaa 97.631,50 euroa.

Saldo	<u>01.01.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	
Rahoituslaina 2 Nordea Bank	118.316,55	88.737,41	euroa
Rahoituslaina 3 Danske Bank	89.770,91	64.122,07	euroa
Rahoituslaina 4 Handelsbanken	11.390,63	5.695,29	euroa

Lisäksi yhtiöllä on käytössään luotollinen tili 15.000,00 euroa. Tilikauden päättyessä luottoa oli käytössä 0,00 euroa.

### Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Yhtiön kiinteistöön on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 1.069.400,00 euron arvosta.

Kaikki yhtiön panttikirjat ovat rahalaitoksilla vakuutena yhtiön vastuista. Erittely rahoituksesta ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa

## Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävyydestä

Kiinteistön hoitotuotot olivat 45,62 % budjetoitua suuremmat, koska osakkaat maksoivat porraskäytävän entisöintiurakan hankeosuudet ennakkoon. Kiinteistön hoitokulut ylittyivät 26,88 % budjetoidusta. Tähän vaikutti porraskäytävän entisöintiurakan kustannukset, niiden aktivointi sekä syksyllä tapahtunut vesivahinko kellarivastossa.

Merkittävimmät poikkeamat talousarvioon nähden olivat:

- Korjaukset ylittyivät 80.540,14 euroa.
- Saadut korvaukset vakuutusyhtiöltä 4.088,50 euroa.
- Aktivoinnit 47.180,00 euroa taseeseen. Keskeneneräisestä porraskäytävän entisöintiurakasta 40.620,00 euroa ja autojen latauslaitteista 6,560,00 euroa, latauslaitteiden käytöstä maksetaan 50 euron sähköautomaksu.

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana tyydyttävä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikaudella tehtiin Porraskäytävän entisöintiurakka. Urakan viimeistelytyöt jäivät keväälle 2024.

Porraskäytävän urakoitsijan kilpailutuksessa tarjouspyynnöt lähetettiin 8:lle eri urakoitsijalle. Tarjoukset saatiin 5:lta urakoitsijalta. Tarjoukset olivat 28.000 – 112.500 euroa. Urakoitsijaksi valittiin Tmi Carita Niiranen ja urakkahinta oli 31.000 euroa. Lisäksi urakkaan kilpailutettiin lattioiden kunnostus. Tarjouksia saatiin 2 kappaletta, jotka olivat 7.353 ja 13.491 euroa. Urakoitsijaksi lattioiden kunnostukselle valittiin Seler Clean Oy, jonka tarjous oli 7.353 euroa.

Urakka päätettiin rahoittaa keräämällä hankeosuudet ennakkoon, näin säästettiin pankin rahoituskulut arviolta n. 1.500 euroa. Kerätty hankeosuus oli 35,6257 euroa / m<sup>2</sup>, yhteensä 49.680,04 euroa.

Porraskäytävän entisöintiurakan kustannukset 31.12.2023 saakka, urakka kesken.

<b>Porrashuoneen entisöintiurakka 2023 budjetti</b>	<b>Budjetoitu</b>	<b>Toteutunut</b>
Suunnittelu	2480,00	2480,00
Urakka (seinät, katto, hissikuilu ja sähkötyöt)	31000,00	27900,00
Mosaiikkibetonipintojen kunnostus (lattiat)	8000,00	8243,52
Sähköjohtojen roilotukset (optio)	1000,00	2664,00
Lisä- ja muutostyövaraus	4000,00	
Riskilisävaraus	6000,00	
Rakennuttaminen ja valvonta	5700,00	1814,12
Hallinnointi	1500,00	264,01
Muut kulut	820,00	239,05
<b>Urakka yhteensä</b>	<b>60500,00</b>	<b>43604,70</b>

Huoneistossa A6 tapahtui syyskuun alussa astianpesukonevuoto. Laitteesta oli päässyt vettä kansiluukun kautta lattialle. Huoneistossa A6 ja A3 tehtiin kosteuskartoitukset. Kosteuskartoituksen perusteella Huoneistossa A3 ei ollut vahinkoja, sen sijaan huoneistossa A6 oli vahinkoja yhtiön rakenteissa sekä osakkaan pintamateriaaleissa, joten korjaus kulut jakaantuivat taloyhtiön ja osakkaan kesken. Tarkempi erittely kustannuksista alla:

Kosteuskartoitus A3	Pro Kuivaus Oy	29.09.2023	289,20
Vahingon purkutyöt	Diga-Remontti Oy	17.10.2023	2.776,70
Lisätarkastus	Pro Kuivaus Oy	24.10.2023	289,20
Ennallistaminen yhtiö	Diga-Remontti Oy	22.11.2023	1.350,00

Yhteensä 4.705,10 euroa, mistä saatiin vakuutuskorvauksia 4.088,50 euroa.

Elo- / syyskuun rankkasateiden yhteydessä viemärit täyttyivät vahinkotarkastajan arvion mukaan ja kellarin vuokratussa varastotilassa ollut viemäritulppaus irtosi vedenpaineen johdosta.

Viemäritulppauksen irtoamisen jälkeen kellari lainehti jätevesissä, kunnes asia huomattiin pyörävaraston kosteuskartoituksen yhteydessä 18.9.2023. Vahinkotarkastaja haistoi pyöräkellarin tiloihin tulevan mikrobiperäistä hajua, jolloin hän lähti selvittämään mistä viemäriin haju tuli ja havaitsi kellarin vesivahingon.

Kellarissa käynnistettiin välittömästi jälkivahinkojen torjuntatyöt ja koneellinen ensikuivaus. Tämän jälkeen tilat tyhjennettiin, siivottiin, tehtiin lopulliset purkutyöt ja purkutöiden jälkeen jatkettiin kuivausta. Jälleenrakennusta ei ole päästy aloittamaan vielä tammikuun lopulla.

Vahingosta tehtiin vahinkoilmoitus vakuutusmeklarin apua käyttäen. Vakuutusyhtiö Fennia ei korvannut vahinkoa. Perusteluinaan he esittivät päätöksessään:

Kiinteistövuokauksessa mainitaan, että vakuutuksesta korvataan rankkasadetuivan aiheuttamia vahinkoja, kun sademäärä on vähintään 30 mm tunnissa tai 75 mm vuorokaudessa. Tässä vahinkotapahtumassa sademäärät eivät ole täyttyneet.

Lisäksi tulppaus on toteutettu väliaikaista muovitulppaa käyttäen, joka oli kiinnitettyä Silicon massalla. Mikäli viemäriputkessa olisi käytetty viemäriin tulppaamiseen tarkoitettua kierretulppaa tai puuttikiinnitteistä tarkastusluukua, mitään vahinkoa kiinteistölle ei olisi aiheutunut.

Vakuutusehdoissa mainitaan, että vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, mikä on aiheutunut vakuutuksen kohteena olevan omaisuuden suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus- tai asennusvirheestä tai rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta tai vakuutuksen kohteena olevaa omaisuutta käsiteltäessä tehdystä työvirheestä.

Koska sademäärät eivät ole ylittänyt ehdoissa mainittuja sademääriä ja tulppausta ei ole toteutettu hyvää rakennustapaa ja asennusmääräyksiä noudattaen, niin tästä syystä kyseessä ei ole vakuutuksen perusteella korvattava vakuutustapahtuma.

23.10.2023 Pyydetty vakuutusyhtiö toimittamaan ilmatieteenlaitokselta saatu selvitys/tarkennus miltä alueelta kyseinen selvitys on saatu.

Kellarin vesivahingon kulut 31.12.2023 mennessä:

Grahn saneeraus Oy Purkutyöt	27.09.2023	5 462,61
Vesi-Masa Oy sadevesilinjan kuvaus	05.10.2023	2 098,08
Pro Kuivaus Oy Kellaritilojen JVT-työtä	13.10.2023	2 353,10
Grahn Vahinkosaneeraus Oy Purkutyöt	16.10.2023	1 872,45
Grahn Vahinkosaneeraus Oy Purkutyöt	07.11.2023	647,28
Grahn Vahinkosaneeraus Oy Alipaineistaja	23.11.2023	917,19
Diga-Remontti Oy Vesivahingon purkutyö	22.12.2023	7 943,69

Vahingon kustannukset ovat toistaiseksi 21.294,40 euroa. Rakenteiden kuivaus on vielä kesken tammikuussa 2024.

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset 1.1. - 31.12.2022

6460	Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	2 757,12
6462	Ikkunoiden ja ovien korjaukset	2 720,15
6480	Osakashallinnassa olevien hstojen korj.	227,10
6530	LVI-järjestelmien korjaukset	1 693,02
6531	Kosteusvauriokorjaukset	25 999,50
6540	Eriyislaitteiden ja koneiden korjaukset	522,09
6550	Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	7 913,74
6570	Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	2 309,82
6760	Erillinen urakka 2 (UR2) Porrashuone	27 900,00
6764	Lisäurakat/UR2 Porrashuone	11 146,57
6765	Valvonta- ja suunnittelupallokiot/UR2 Porrashuone	1 814,12
6796	Muut urakankulut	264,01

Korjauskulut mukanaan lukien porrashuoneen entisöinti yhteensä 85.267,24 euroa.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön asumis- ja hoitokustannusten, sekä osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan tulevaisuudessa.

### Energian ja veden kulutus

	2023	2022	2021	2020	2019
Vesi m <sup>3</sup>	1228	1273	1305	1399	1529
l/as/vrk	240	184	170	174	190
Asukasluku	14	19	21	22	22
Sähkö kWh	9152	8852	6826	6389	8770
Lämpö MWh	257	241	264	228	271

## **Vakuutukset**

Yhtiöllä oli kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen vakuutusyhtiö Fenniassa. Yhtiöllä on myös voimassa olevat Retta Vakuutuspalveluiden hallinnonapu-, ja asiakas-turva- sekä vahinkoaputurvatuotteet.

## **Osakeluettelon tehdyt osakemerkinnät**

Osakeluettelon ei tehty osakemerkintöjä tilikaudella.

## **Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 6,69 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

## **Hallitus**

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	144 924,39
Vuokrat	12 679,40
Osinkotuotot	322,50
Muut rahoitustuotot	70,00

**HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 157 996,29**

#### HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-132 967,83
Lainojen korkokulut	-228,13
Aktivoinnit	-47 180,00

**HOITOKULUT YHTEENSÄ -180 375,96**

**Tilik. hoitovastikejäämä -22 379,67**

**Ed. tk hoitovastikejäämä -2 198,96**

**Siirtyvä hoitovastikejäämä -24 578,63**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	33 466,10
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-4 032,36
Pääomavastikelaina 2 lyhennykset	-29 579,14

**Tilik.pääomavastike 2 jäämä -145,40**

**Ed. tk pääomavastike 2 jäämä 11 426,64**

**Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä 11 281,24**

#### PÄÄOMAVASTIKE 3

Rahoitusvastikkeet	28 048,92
Korkokulut	-2 918,18
Pääomavastikelaina 3 lyhennykset	-25 648,84
Muut rahoituskulut	-7,00

**Tilik.pääomavastike 3 jäämä -525,10**

**Ed. tk pääomavastike 3 jäämä 5 874,71**

**Siirtyvä pääomavastike 3 jäämä 5 349,61**

#### PÄÄOMAVASTIKE 4

Rahoitusvastikkeet	6 033,00
Korkokulut	-321,09
Pääomavastikelaina 4 lyhennykset	-5 695,34
Muut rahoituskulut	-60,00

**Tilik.pääomavastike 4 jäämä -43,43**

**Ed. tk pääomavastike 4 jäämä 1 613,56**

**Siirtyvä pääomavastike 4 jäämä 1 570,13**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä -24 578,63

**01.01.2023 - 31.12.2023**

Pääomavastike 2 jäämä	11 281,24
Pääomavastike 3 jäämä	5 349,61
Pääomavastike 4 jäämä	1 570,13
<b>Siirtyvä ylijäämä / alijäämä</b>	<b>-6 377,65</b>
<b>Täsmäytys taseeseen</b>	
Rahoitusomaisuus	21 068,20
Lyhytaikaiset velat	-88 369,12
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	60 923,27
<b>Rahoitusvalmius</b>	<b>-6 377,65</b>

## Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

### TALOUSARVIOVERTAILU

<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	144 924,39	95 244,35	(52,16 %)
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>144 924,39</b>	<b>95 244,35</b>	<b>(52,16 %)</b>
Vuokrat	12 679,40	12 987,00	(-2,37 %)
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>157 603,79</b>	<b>108 231,35</b>	<b>(45,62 %)</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto	-17 849,94	-17 785,00	(0,37 %)
Käyttö- ja huolto	-13 916,67	-13 979,48	(-0,45 %)
Ulkoalueiden hoito	-2 785,20	-3 500,00	(-20,42 %)
Siivous	-863,54	-1 200,00	(-28,04 %)
Lämmitys	-34 901,85	-35 000,00	(-0,28 %)
Vesi ja jätevesi	-5 479,75	-5 500,00	(-0,37 %)
Sähkö ja kaasu	-1 139,48	-1 350,00	(-15,59 %)
Jätehuolto	-4 191,25	-4 200,00	(-0,21 %)
Vahinkovakuutukset	-1 358,76	-1 358,21	(0,04 %)
Kiinteistövero	-16 482,65	-16 200,00	(1,74 %)
Korjaukset	-85 267,24	-4 727,10	(1 703,80 %)
./. Saadut korvaukset	4 088,50	0,00	
./. Aktivoinnit taseeseen	47 180,00	0,00	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-132 967,83</b>	<b>-104 799,79</b>	<b>(26,88 %)</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>24 635,96</b>	<b>3 431,56</b>	<b>(617,92 %)</b>

# Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	144 924,39	90 363,60
-----------------	------------	-----------

<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>144 924,39</b>	<b>90 363,60</b>
----------------------------	-------------------	------------------

Vuokrat	12 679,40	12 677,52
---------	-----------	-----------

<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>157 603,79</b>	<b>103 041,12</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-17 849,94	-16 659,30
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-13 916,67	-14 598,51
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-2 785,20	-3 146,74
--------------------	-----------	-----------

Siivous	-863,54	-1 057,06
---------	---------	-----------

Lämmitys	-34 901,85	-29 151,48
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-5 479,75	-5 284,07
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-1 139,48	-792,21
----------------	-----------	---------

Jätehuolto	-4 191,25	-4 201,85
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-1 358,76	-1 206,23
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-16 482,65	-16 013,23
----------------	------------	------------

Korjaukset	-85 267,24	-9 922,89
------------	------------	-----------

./ Saadut korvaukset	4 088,50	0,00
----------------------	----------	------

./ Aktivoinnit taseeseen	47 180,00	2 750,00
--------------------------	-----------	----------

<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-132 967,83</b>	<b>-99 283,57</b>
--	--------------------	-------------------

<b>HOITOKATE</b>	<b>24 635,96</b>	<b>3 757,55</b>
------------------	------------------	-----------------

### POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-15 890,00	0,00
--------------------------------	------------	------

Muista pitkävaikutteisista menoista	-8 189,71	-7 590,97
-------------------------------------	-----------	-----------

<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-24 079,71</b>	<b>-7 590,97</b>
---	-------------------	------------------

### RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Osinkotuotot	322,50	307,50
--------------	--------	--------

#### Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet	67 548,02	65 601,16
------------------	-----------	-----------

./ Rahastoidut po-vastikk. ja lainaos.	-60 923,32	-58 259,89
--	------------	------------

Muut rahoitustuotot	70,00	110,00
---------------------	-------	--------

Korkokulut	-7 499,76	-3 866,28
------------	-----------	-----------

Muut rahoituskulut	-67,00	-27,00
--------------------	--------	--------

<b>RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-549,56</b>	<b>3 865,49</b>
---	----------------	-----------------

<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>6,69</b>	<b>32,07</b>
--	-------------	--------------

<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>6,69</b>	<b>32,07</b>
---------------------------------	-------------	--------------

## Tase

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	8 409,40	8 409,40
Liittymismaksut	4 631,89	4 631,89
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	502 445,02	518 335,02
Koneet ja kalusto	9 354,74	2 794,74
Muut aineelliset hyödykkeet	253 881,04	262 070,75
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	40 620,00	0,00
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>819 342,09</b>	<b>796 241,80</b>
<b>SIJOITUKSET</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	251,15	251,15
<b>SIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>251,15</b>	<b>251,15</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>819 593,24</b>	<b>796 492,95</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	154,40
Siirtosaamiset	596,44	651,69
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>596,44</b>	<b>806,09</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	20 471,76	27 426,26
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>20 471,76</b>	<b>27 426,26</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>21 068,20</b>	<b>28 232,35</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>840 661,44</b>	<b>824 725,30</b>

**Tase**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	14 069,76	14 069,76
Rakennusrahasto	274 721,25	274 721,25
Arvonkorotusrahasto	6 054,77	6 054,77
Muut rahastot	392 566,16	331 642,84
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-32 757,81</b>	<b>-32 789,88</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>6,69</b>	<b>32,07</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>654 660,82</b>	<b>593 730,81</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	97 631,50	158 554,77
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>97 631,50</b>	<b>158 554,77</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	60 923,27	60 923,32
Saadut ennakot	2 092,86	625,02
Ostovelat	21 957,18	7 772,61
Muut velat	1 360,00	1 360,00
Siirtovelat	2 035,81	1 758,77
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>88 369,12</b>	<b>72 439,72</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>186 000,62</b>	<b>230 994,49</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>840 661,44</b>	<b>824 725,30</b>

## Liitetiedot

### Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

### Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

#### Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

#### Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin tasapoisto (7/40 v) pihakannen urakasta (Muut hyödykkeet) 8.189,71 euroa sekä poisto asuinrakennuksesta 15.890,00 € (n 3,068 %).

#### Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 0,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Luku saattaa muuttua mahdollisten lainaosuussuoritusten myötä.

#### Osuudet yhtiön lainoista

Pääomavastike / Pankki	Lainan määrä	Lainaosuus / yksikkö tilinpäätöshetkellä	Lainaosuus / yksikkö / ed. tilinpäätös
RL2 Nordea Bank Oyj	88.737,41 €	74,873050 € / yks.	103,325191 € / yks.
RL3 Danske Bank A/S	64.122,07 €	51,965040 € / yks.	74,178780 € / yks.
RL 4 Svenska Handelsbanken AB	5.695,29 €	3,446249 € / yks.	8,167978 € / yks.

#### Pääomavastikkeista rahastoitu osuus

Pääomavastikkeista rahastoitu: RL 2: 29.579,14 euroa, RL 3: 25.648,84 euroa sekä RL 4: 5.695,34 euroa.

#### Luotollinen pankkitili

Yhtiöllä on luotollinen pankkitili FI5715723000310243, missä tililuotto 15.000,00 euroa.

Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

**Muut liitetiedot**

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä Yhtiössä kilpailutettiin porraskäytäväurakan urakoitsijat ja urakka aloitettiin marraskuussa ja saatiin lähes päätökseen viikolla 50. Taloyhtiössä tapahtui syysmyrskyjen yhteydessä kellarissa sadeveden paineen nousun johdosta viemäritulppauksen irtoaminen, mikä aiheutti kellarikerrokseen laajan vesivahingon.

**Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt****Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen**

Panttikirjan pvm.	Panttikirjan nro	Määrä / €	Sijoituspaikka
30.04.2002	5401	8.400,00	Nordea Bank Oyj
29.08.2002	10900	45.000,00	Aktia Pankki Oyj
16.02.2011	5749	150.000,00	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5750	150.000,00	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5751	100.000,00	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5752	100.000,00	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5753	100.000,00	Svenska Handelsbanken AB
06.07.2015	293189	208.000,00	Danske Bank Oyj
06.07.2015	293190	208.000,00	Danske Bank Oyj
Panttikirjat yhteensä		1.069.400,00 €	

## Taseen liitetiedot

01.01.2023 - 31.12.2023

01.01.2022 - 31.12.2022

### TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

#### Pysyvät vastaavat

##### Aineettomat hyödykkeet

##### Aineelliset hyödykkeet

##### Maa- ja vesialueet

tilikauden alussa

8 409,40

8 409,40

tilikauden lopussa

8 409,40

8 409,40

##### Liittymismaksut

tilikauden alussa

4 631,89

4 631,89

tilikauden lopussa

4 631,89

4 631,89

##### Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa

518 335,02

518 335,02

poistot

-15 890,00

0,00

tilikauden lopussa

502 445,02

518 335,02

##### Koneet ja kalusto

tilikauden alussa

2 794,74

44,74

lisäykset

6 560,00

2 750,00

tilikauden lopussa

9 354,74

2 794,74

##### Muut aineelliset hyödykkeet

tilikauden alussa

262 070,75

269 661,72

poistot

-8 189,71

-7 590,97

tilikauden lopussa

253 881,04

262 070,75

##### Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

lisäykset

40 620,00

0,00

tilikauden lopussa

40 620,00

0,00

##### Aineelliset hyödykkeet yhteensä

819 342,09

796 241,80

##### Sijoitukset

tilikauden alussa

251,15

251,15

tilikauden lopussa

251,15

251,15

### PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

819 593,24

796 492,95

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	14 069,76	14 069,76
tilikauden lopussa	14 069,76	14 069,76
Arvonkorotusrahasto		
tilikauden alussa	6 054,77	6 054,77
tilikauden lopussa	6 054,77	6 054,77
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	274 721,25	274 721,25
tilikauden lopussa	274 721,25	274 721,25
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>294 845,78</b>	<b>294 845,78</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	331 642,84	273 382,95
lisäykset	60 923,32	58 259,89
tilikauden lopussa	392 566,16	331 642,84
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-32 757,81	-32 789,88
Tilikauden voitto/tappio	6,69	32,07
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-32 751,12	-32 757,81
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>359 815,04</b>	<b>298 885,03</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>654 660,82</b>	<b>593 730,81</b>

## Allekirjoitukset

### Helsingissä 8.2.2024

Paikka ja aika

---

Marianne Saarikko-Janson  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Jari Närhi  
Hallituksen jäsen

---

Antti Saarnio  
Hallituksen jäsen

---

Antti Meroniemi  
Retta Services Oy, isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

### Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä

Paikka ja aika

Tilintarkastusrengas Oy

---

Lotta Kauppila, KHT  
tilintarkastaja

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hauswise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 18
PJ	Ostolasku	1 - 210
GI	Tiliote	1 - 169
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	RASITUSTODISTUS_Merimiehenkatu_12_91-5-112-6__11_1_24
2	Pankkitilin saldotodistus_Nordea
3	Vastuuerittely_Nordea
4	Vakuuserittely_Nordea
5	Saldotodistus, vastuut ja vakuudet Handelsbanken
6	Saldotodistus, vastuut ja vakuudet Danske
7	Lainaosuuslaskelma_RL2_Nordea
8	Lainaosuuslaskelma_RL3_Danske
9	Lainaosuuslaskelma_RL4_HB
10	Lainaosuudet_lainoittain-huoneistoittain
11	Verotuspäätös_2022
12	Rahastointipäätöspöytäkirja