

Asiakirja / viesti on vastaanotettu / lähetetty edelleen valmisteluun.

Rovaniemen kaupunginkirjaamo
Registry Services of Rovaniemi City

+358 16 322 6014
kirjaamo@rovaniemi.fi

Postiosoite:
Rovaniemen kaupunginkirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

Asiakirjojen toimittaminen/asiointiosoite:
Asiakaspalvelupiste Osviitta (ma-pe kello 9.00-15.00)
Koskikatu 19, PL 8216
96101 Rovaniemi
www.rovaniemi.fi

[Facebook](#) | [Instagram](#) | [Twitter](#)



Henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit tulee lähettää Rovaniemen kaupungin turvapostipalvelun kautta.

Turvapostipalvelun saat käyttöön osoitteessa <https://turvaposti.rovaniemi.fi>. Täytä kentät ohjeen mukaisesti. Rekisteröidyttäsi saat ilmoittamaasi sähköpostiin linkin salatun postin lähettämiseksi. Avaa linkki ja täytä luottamuksellisen viestin vastaanottajakenttään kirjaamo(at)rovaniemi.fi ja muut tiedot.

Lähettäjä: rovaniemi.isp=retta.fi@vre.retta.fi <rovaniemi.isp=retta.fi@vre.retta.fi> käyttäjän rovaniemi.isp@retta.fi <rovaniemi.isp@retta.fi> puolesta
Lähetetty: tiistai 18. helmikuuta 2025 12.23
Vastaanottaja: rovaniemi.isp@retta.fi <rovaniemi.isp@retta.fi>
Aihe: Kiinteistö Oy Saarenhelmi - yhtiökokouskutsu

Hei,

Liitteenä Kiinteistö Oy Saarenhelmi - Yhtiökokouskutsu

Ystävällisin terveisin
Retta Isännöinti

19.2.2025

KOKOUSKUTSU

Hallitus kutsuu Kiinteistö Oy Saarenhelmi osakkeenomistajat varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **13. päivänä maaliskuuta 2025 klo 17.00 alkaen Retta Isännöinnin toimitiloissa os. Rovakatu 36, Rovaniemi**

Kokousasiakirjat ovat AOYL 6:22§ mukaisesti nähtävillä Retta Isännöinnin toimistolla arkisin 19.2. - 13.3.2025 klo 10.00 ja 15.00 välisenä aikana.

Huoneistotietojärjestelmässä olevia kohteita koskeva lisätieto:

Maanmittauslaitoksen käsittelyaikojen takia, uusien osakkaiden tietojen kirjaamisessa saattaa esiintyä huomattavia viiveitä. Mikäli ette ole enää huoneiston osakas, pyydämme Teitä toimittamaan kutsun uudelle osakkaalle sekä valtuuttamaan hänet osallistumaan yhtiökokoukseen. Kokouskutsun mukana on valtakirja valtuuttamista varten. Kiitos yhteistyöstä

Valtakirja

Kirjallinen valtakirja (jos isännöitsijälle annettuun valtakirjaan ei ole merkitty mielipidettä se tulkitaan kannatukseksi hallituksen esitykselle) tulee toimittaa isännöitsijälle esimerkiksi skannaamalla ja lähettämällä valtakirja sähköpostitse (markku.maatta@retta.fi ja rovaniemi.isp@retta.fi, lähetys molempiin osoitteisiin) tai ottamalla valokuva valtakirjasta ja lähettämällä se isännöitsijälle sähköpostitse. Myös esimerkiksi osakkeenomistajan sähköpostilla suoraan isännöitsijälle toimittama tieto valtuutuksesta voidaan hyväksyä, jos valtuuttajana oleva henkilö on tunnistettavissa sähköpostiosoitteen perusteella. Osakas voi halutessaan valtuuttaa myös jonkun muun.

Kokoukseen osallistuminen on mahdollista myös sähköisesti. Teams-linkki yhtiökokoukseen on OmaRettan kokoustiedoissa: Oma Taloyhtiö, Kokoukset ja Tulevat kokoukset. Hallituksen jäsenet, huomioitahan että kokouksen tiedot näkyvät Hallitus-osiossa. Linkin voi pyytää myös sähköpostilla lähettämällä viesti osoitteeseen markku.maatta@retta.fi ja rovaniemi.isp@retta.fi

Esityslista:

1. Kokouksen avaus
2. Valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri sekä kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja ääntenlaskijaa.
3. Esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
4. Todetaan kokouksen osanottajat
5. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
6. Tilinpäätös 31.12.2024, toimintakertomus, tuloslaskelma, tase sekä tilintarkastuskertomus
7. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
8. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle
9. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistettu tilinpäätös antaa aihetta
*Hallituksen esitys:
Kirjataan tilikauden tulos 26 997,61 € voitto taseeseen vapaan oman pääoman eriin sekä päätetään, että osinkoa ei jaeta*
10. Talousarvioesitys vuodelle 2025. Päätetään vastikkeiden suuruudesta v. 2025.
Vahvistetaan talousarvio.
*Hallituksen esitys:
Vahvistetaan vastikkeet talousarvioesityksen mukaisesti vuodelle 2025 ja vahvistetaan talousarvio. Annetaan hallitukselle valtuudet tarvittaessa periä 1-2 kk:n ylimääräinen yhtiövastike ja rahoitusvastike taloyhtiön maksuvalmiuden niin vaatiessa.
Annetaan hallitukselle valtuudet käyttää hoitovastikeylijäämää tarvittavien korjausten tekemiseen.*
11. Käyttövesiputkien uusimisen suunnittelu ja urakkatarjouksien pyytäminen
*Hallitus esittää, että annetaan hallitukselle valtuudet teettää suunnitelmat käyttövesiputkien uusimisesta ja pyytää urakkatarjoukset suunnitelmien perusteella.
Päätös urakan toteutuksesta tehdään ylimääräisessä yhtiökokouksessa.*
12. Päätetään laina- ja hankeosuussuoritusten rahastoinnista
*Hallituksen esitys: Päätetään rahastoida osakkeenomistajien maksamat huoneistokohtaiset laina- ja hankeosuussuoritukset lainanlyhennysrahastoon.
Pääomavastikkeita ei rahastoida.*
13. Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys yhtiössä tehdyistä kunnossapito – ja muutostöistä.
Yhtiökokous ei voi muuttaa hallituksen selvitystä.
14. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot v. 2025
15. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (vähintään 3 ja enintään 5 varsinaista jäsentä) ja valitaan päätetty määrä hallituksen jäseniä.
16. Valitaan tilintarkastajat (1 varsinainen- ja 1 varatilintarkastaja)
17. Muut mahdolliset asiat
 - keskusteluasioita, joista ei voida tehdä päätöksiä
18. Kokouksen päättäminen

**KIINTEISTÖ OY SAARENHELMİ
HALLITUS**

VALTAKIRJA

Täten valtuutan _____

käyttämään Kiinteistö Oy Saarenhelmen varsinaisessa
yhtiökokouksessa 13.3.2025 puolestani
ääni- ja puhevaltaa.

Rovaniemi ____ päivänä _____ kuuta 2025

Huoneiston nro _____

Allekirjoitus _____

Signers:

Name	Method	Date
Lauri Antero Lehtinen	Strong, MobileID FI	2025-02-12 07:53
MARKKU MÄÄTTÄ	Strong, BankID FI	2025-02-12 08:18
Matti Juhani Lukkarila	Strong, BankID FI	2025-02-12 08:19
HENNA RIIKKA MARJANIEMI	Strong, BankID FI	2025-02-12 08:32
ARI MATIAS VARRIO	Strong, BankID FI	2025-02-12 16:01
JANI MATTI PURO	Strong, BankID FI	2025-02-17 08:48
Tuomas Erkki Enbuske	Strong, MobileID FI	2025-02-17 09:22



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Kiinteistö Oy Saarenhelmi

Tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Saarenhelmi - 0882204-1

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

Yhtiön perustiedot

Nimi	Kiinteistö Oy Saarenhelmi
Osoite	Kulpintörmä 10, 96900 Saarenkylä
Perustettu	30.1.1991
Kiinteistötunnus	698-409-0019-0219-L
Tontti/m ²	4798 m ² , vuokra
Rakennus	
Lukumäärä	2
Rakennustyyppi	kerrostalo
Huoneistoala/m ²	1234 m ²
Tilavuus/m ³	4755 m ³
Valmistumisvuosi	1991
Huoneistot	12 asuntoa ja 3 liike-/toimistohuoneistoa
Lämmitys	kaukolämpö
Pysäköinti	20 autopaikkaa 12 autokatospaikkaa

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.2.2024, jossa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä päätettiin nostaa laina vesivahingon korjaushankkeen kulujen kattamiseksi.

Hallitus

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 4 kertaa.

Hallitus 1.1.- 27.2.2024:

Jani Puro	puheenjohtaja
Matti Lukkarila	varsinainen jäsen
Ari Varrio	varsinainen jäsen
Henna Marjaniemi	varsinainen jäsen
Lauri Lehtinen	Varsinainen jäsen

Hallitus 27.2. - 31.12.2024:

Jani Puro	puheenjohtaja
Matti Lukkarila	varsinainen jäsen
Ari Varrio	varsinainen jäsen
Henna Marjaniemi	varsinainen jäsen
Lauri Lehtinen	Varsinainen jäsen

Tilintarkastaja

Varsinainen tilintarkastaja HT Tuomas Enbuske ja varatilintarkastaja HT Panu Lauhava

Isännöitsijä

Isännöitsijän tehtäviä on hoitanut Retta Isännöinti, vastuullisena isännöitsijänä on toiminut Markku Määttä.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistönhuollosta on vastannut Kiinteistöpalvelu Kajulat Oy.

Siivous

Siivous hoidetaan talkoilla.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF-Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä sekä asiakasturva lisävakuutus.

Talous

Yhtiövastikkeet ja käyttökorvaukset

	1.1.-30.4.2024	1.5.-31.12.2024
Hoitovastike, asunnot	3,90 €/m2/kk	5,00 €/m2/kk
Hoitovastike, toimistot	5,85 €/m2/kk	7,50 €/m2/kk
Korjausvastike, asunnot	0,35 €/m2/kk	0,35 €/m2/kk
Korjausvastike, toimistot	0,525 €/m2/kk	0,525 €/m2/kk
Vesimaksuennakko	20,00 €/hlö/kk	20,00 €/hlö/kk
Autopaikka	20,00 €/kk	20,00 €/kk
Vesimaksu, kylmä	7,50 €/m3	7,50 €/m3
Vesimaksu, lämmin	13,00 €/m3	13,00 €/m3

Veden tasauslaskutus kulutuksen mukaan. Tilikaudella perittiin yksi ylimääräinen hoitovastike.

Vastikelaskelmat

Hoitovastikkeen jälkilaskelma osoittaa 16 128,06 € kumulatiivista ylijäämää.
Vesivahingon hankelaskelma osoittaa 2 631,22 € kumulatiivista alijäämää.

Talousarviovertailu

Korjauskulut ylittyivät reilusti, johtuen vesivahingon korjauksista. Muuten talousarviovertailu toteutui hyvin budjetoituun verrattuna. Veden budjetti alittui, koska vesivuotoja ei ollut vuoden 2024 aikana.

Lainat ja vakuudet

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin nostaa laina vesivahingon kulujen kattamiseksi. Tilinpäätöshetkellä lainaa oli jäljellä 26 862,79 €.

Taloyhtiöllä on tililuotto 8000 €, josta käytössä 0,00 € tilinpäätöshetkellä.

Panttikirja nro 2678, 30 000 €, Nordea Bank Abp.

Panttikirja nro 284107, 200 000 €, Nordea Bank Abp.

Panttikirja nro 284108, 300 000 €, Nordea Bank Abp.

Osakeluettelomerkinnot

Ei osakeluettelomerkinnot tilikaudella 2024.

Korjaukset

Korjaukset tilikauden aikana olivat yhteensä 64 370,86 €. Vesivahingon kulut vuoden 2024 aikana olivat 57 655,22 €. Muut korjauskulut olivat normaaleja ylläpitokorjauksia.

Vakuutusyhtiö korvasi vahingon kuluja v. 2024 yht. 42 024,03 €

Osakkaiden muutos- ja kunnossapitotyöt

Ei ilmoitettuja muutostöitä.

Energiatodistus

Toimistorakennuksen energiatehokkuusluokka D

Asuinrakennuksen energiatehokkuusluokka C

Energiatodistukset ovat voimassa 10.12.2034.

Kulutustiedot

Lämpöenergian vuosikulutus

	2021	2022	2023	2024
Lämpö MWh	305,3	273,2	330,8	278,3
Normeerattu lämpö MWh	337,7	327,1	377,3	329,6
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	71,03	68,79	79,34	69,31
Muutos %	-3,5 %	-3,2 %	15,3 %	-12,6 %

Veden vuosikulutus

	2021	2022	2023	2024
Vedenkulutus m ³	1 103,5	1 000,7	2 001,8	919,6
Muutos %	38,3 %	-9,3 %	100,0 %	-54,1 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2021	2022	2023	2024
Sähkönkulutus kWh	14620	14395	14615	14776
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	3,07	3,03	3,07	3,11
Muutos %	9,5 %	-1,5 %	1,5 %	1,1 %

Arvio tulevasta todennäköisestä kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu normaalina.

Esitys tuloksen käytöstä

Tilinpäätös osoittaa 26 997,61 € voittoa. Hallitus esittää, että tulos kirjataan taseeseen vapaan oman pääoman eriin ja osinkoa ei jaeta.

KIINTEISTÖ OY SAARENHELMI
HALLITUS

Kiinteistö Oy Saarenhelmi**VASTIKERAHOITUSLASKELMA****HOITOVASTIKE****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	95 451,00
Vuokrat	2 400,00
Käyttökorvaukset	5 779,39
Muut rahoitustuotot	24,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 103 654,39

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	48 593,21
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-48 593,21

Tilik. hoitovastikejäämä	55 061,18
Ed. tk hoitovastikejäämä	-38 933,12
Siirtyvä hoitovastikejäämä	16 128,06

HANKE**HANKETUOTOT**

Lainojen nostot	28 929,16
Hankeosuudet	26 094,84

HANKETUOTOT YHTEENSÄ 55 024,00

HANKEKULUT

Urakan kulut 2024	-57 655,22
-------------------	------------

HANKEKULUT YHTEENSÄ -57 655,22

Tilik. hankeylijäämä (+)/-alijäämä (-)	-2 631,22
Ed. tk hankevastike yli/alijäämä	0,00
Siirtyvä hankeylijäämä (+)/-alijäämä (-)	-2 631,22

PÄÄOMAVASTIKE 1

Rahoitusvastikkeet	4 355,28
Lainaosuussuoritukset	0,00
Korkokulut	-856,17
Pääomavastikelaina 1 lyhennykset	-2 066,37
Muut rahoituskulut	-2,30

Tilik. pääomavastike 1 jäämä	1 430,44
Ed. tk pääomavastike 1 jäämä	0,00
Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä	1 430,44

TÄSMÄYTYS

Hoitovastikejäämä	16 128,06
Hankejäämä	-2 631,22
Pääomavastike 1 jäämä	1 430,44

KOKONAISJÄÄMÄ 14 927,28

TARKISTUS/TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus	26 157,17
Lyhytaikaiset velat	-15 362,63
Lainojen lyhennykset	4 132,74

TASEEN RAHOITUSASEMA 14 927,28

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024 Budjetti 2024 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	95 451,00	95 450,40	
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 779,39	9 150,00	(-36,84 %)

Vastikkeet yhteensä **101 230,39** **104 600,40** **(-3,22 %)**

Vuokrat	2 400,00	2 400,00	
---------	----------	----------	--

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ **103 630,39** **107 000,40** **(-3,15 %)**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-8 159,85	-7 636,40	(6,85 %)
Käyttö- ja huolto	-10 863,88	-11 150,00	(-2,57 %)
Ulkoalueiden hoito	-1 598,57	-1 550,00	(3,13 %)
Siivous	-420,00	0,00	
Lämmitys	-25 273,87	-27 500,00	(-8,10 %)
Vesi ja jätevesi	-5 442,60	-8 620,00	(-36,86 %)
Sähkö ja kaasu	-1 911,56	-2 100,00	(-8,97 %)
Jätehuolto	-3 227,23	-3 350,00	(-3,66 %)
Vahinkovakuutukset	-8 857,50	-8 857,50	
Vuokrat	-7 496,07	-7 350,00	(1,99 %)
Kiinteistövero	-8 509,54	-8 900,00	(-4,39 %)
Korjaukset	-64 370,86	-53 000,00	(21,45 %)
./. Saadut korvaukset	42 024,03	25 000,00	(68,10 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ **-104 107,50** **-115 013,90** **(-9,48 %)**

HOITOKATE **-477,11** **-8 013,50** **(-94,05 %)**

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	95 451,00	86 613,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 779,39	7 940,87

Vastikkeet yhteensä

101 230,39 **94 553,87**

Vuokrat	2 400,00	2 400,00
---------	----------	----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

103 630,39 **96 953,87**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-8 159,85	-7 407,34
Käyttö- ja huolto	-10 863,88	-10 964,16
Ulkoalueiden hoito	-1 598,57	-1 465,74
Siivous	-420,00	0,00
Lämmitys	-25 273,87	-26 881,81
Vesi ja jätevesi	-5 442,60	-11 780,52
Sähkö ja kaasu	-1 911,56	-1 968,35
Jätehuolto	-3 227,23	-3 195,21
Vahinkovakuutukset	-8 857,50	-8 263,30
Vuokrat	-7 496,07	-7 055,31
Kiinteistövero	-8 509,54	-8 458,92
Korjaukset	-64 370,86	-79 684,88
./ Saadut korvaukset	42 024,03	37 258,08

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-104 107,50 **-129 867,46**

HOITOKATE

-477,11 **-32 913,59**

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet	4 355,28	0,00
Muut rahoitustuotot	26 094,84	60,00
Korkokulut	-1 279,12	-260,80
Muut rahoituskulut	-1 696,28	-49,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

27 474,72 **-249,80**

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

26 997,61 **-33 163,39**

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

26 997,61 **-33 163,39**

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	1 722 871,25	1 722 871,25
Koneet ja kalusto	15 743,82	15 743,82
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 738 615,07	1 738 615,07
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 738 615,07	1 738 615,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	340,20	4,00
Siirtosaamiset	0,00	36 944,20
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	340,20	36 948,20
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	25 816,97	0,00
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	25 816,97	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	26 157,17	36 948,20
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 764 772,24	1 775 563,27

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 522,82	2 522,82
Rakennusrahasto	1 751 113,56	1 751 113,56
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-53 954,43	-20 791,04
Tilikauden voitto/tappio	26 997,61	-33 163,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 726 679,56	1 699 681,95
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	22 730,05	0,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	22 730,05	0,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 132,74	6 590,03
Saadut ennakot	6 406,82	2 015,03
Ostovelat	4 424,88	66 553,31
Siirtovelat	398,19	722,95
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 362,63	75 881,32
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	38 092,68	75 881,32
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 764 772,24	1 775 563,27

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 kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella ei tehty poistoja.

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 6 199,09 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
RL1 Nordea Bank	26 862,79 €	32,23 €/os.lkm	

Luotollinen pankkitili

Yhtiön luotollinen pankkitili FI18 2226 1800 0009 96, missä tililuotto 8 000,00 €.

Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
19.05.2003	2678	30 000,00 €	Nordea Bank Abp
13.5.2024	284107	300 000,00 €	Nordea Bank Abp

13.5.2024	284108	200 000.00€	Nordea Bank Abp
Panttikirjat yhteensä		530 000.00 €	

Vuokrasopimus

Vuokraoikeus alkaen 15.12.1989, päättyen 01.12.2039. Vuokranantaja Rovaniemen maalaiskunta.

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	1 722 871,25	1 722 871,25
tilikauden lopussa	1 722 871,25	1 722 871,25
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	15 743,82	15 743,82
tilikauden lopussa	15 743,82	15 743,82
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 738 615,07	1 738 615,07
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 738 615,07	1 738 615,07

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	2 522,82	2 522,82
tilikauden lopussa	2 522,82	2 522,82
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	1 751 113,56	1 751 113,56
tilikauden lopussa	1 751 113,56	1 751 113,56
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 753 636,38	1 753 636,38
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-53 954,43	-20 791,04
Tilikauden voitto/tappio	26 997,61	-33 163,39
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-26 956,82	-53 954,43
Vapaa oma pääoma yhteensä	-26 956,82	-53 954,43
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 726 679,56	1 699 681,95

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Määttä Markku
Isännöitsijä
Retta Isännöinti Oy

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Puro Jani
Hallituksen puheenjohtaja

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Marjaniemi Henna
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lukkarila Matti
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lehtinen Lauri
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Varrio Ari
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Enbuske Tuomas
Tilintarkastaja, HT

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluetelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 3
PJ	Ostolasku	1 - 169
GI	Tiliote	1 - 166
HJ	Vastikereskontra	1 - 16
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	osakeluettelo_(1)
2	Verotuspäätös_2023
3	Kiinteistöveropäätös_2024
4	Varsinainen_yhtiökokous_1_2024_pöytäkirja
5	realia_06529_vastuuerittely_0820250104158420
6	realia_06529_saldotodistus_0820250103407610
7	RL1_Lainaosuuslaskelma_31_12_2024
8	Lainaosuudet_lainoittain-huoneistoittain_31_12_2024



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Saarenhelmi - nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Kiinteistö Oy Saarenhelmi - nimisen yhtiön (y-tunnus 0882204-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024 – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi



tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

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

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

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Rovaniemellä 17. päivänä helmikuuta 2025

Tuomas Enbuske
HT-tilintarkastaja



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.02.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Tuomas Enbuske • 17.02.2025 09:29

DOCUMENT ID:

BJ8_m0xqJe

ENVELOPE ID:

H1Hd70l9ye-BJ8_m0xqJe

DOCUMENT NAME:

Tilintarkastuskertomus KIOY Saarenhelmi 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tuomas Erkki Enbuske	Signed	17.02.2025 09:31	eID	Finnish BankID (DOB: 1966-04-17)
tuomas@enbuske.fi	Authenticated	17.02.2025 09:30	Low	IP: 2001:999:500:dee3:d576:5ef2:838f:c21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Annettiin hallitukselle valtuudet tarvittaessa periä 1 - 2 kk:n ylimääräinen hoitovastike maksuvalmiuden niin vaatiessa

Vuosi: 2025 Budjetti 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 03.02.2025 12:19:28

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
RI BUDJETTIPOHJA			
HOITOTUOTOT			
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	42 033,60	45 360,00	
756,00 Yksiköt * 5,00 A-hinta * 6,00 KK		22 680,00	
756,00 Yksiköt * 5,00 A-hinta * 6,00 KK		22 680,00	
22 680,00 Yhteensä + 22 680,00 Yhteensä		45 360,00	
3002 Liikehuoneistovastikkeet	39 865,20	43 020,00	
478,00 Yksiköt * 7,50 A-hinta * 6,00 KK		21 510,00	
478,00 Yksiköt * 7,50 A-hinta * 6,00 KK		21 510,00	
21 510,00 Yhteensä + 21 510,00 Yhteensä		43 020,00	
3007 Korjausvastikkeet	6 187,20	6 186,60	
756,00 Yksiköt * 0,35 A-hinta * 6,00 KK		1 587,60	
756,00 Yksiköt * 0,35 A-hinta * 6,00 KK		1 587,60	
1 587,60 Yhteensä + 1 587,60 Yhteensä		3 175,20	
478,00 Yksiköt * 0,525 A-hinta * 6,00 KK		1 505,70	
478,00 Yksiköt * 0,525 A-hinta * 6,00 KK		1 505,70	
1 505,70 Yhteensä + 1 505,70 Yhteensä		3 011,40	
3 175,20 Tulos + 3 011,40 Tulos		6 186,60	
3008 Kertavastikkeet	7 365,00	0,00	
756,00 Yksiköt * 5,00 A-hinta * 0,00 KK		0,00	
478,00 Yksiköt * 7,50 A-hinta * 0,00 KK		0,00	
0,00 Yhteensä + 0,00 Yhteensä		0,00	
Hoitovastikkeet	95 451,00	94 566,60	
3031 Vesivastikkeet	5 779,39	6 350,00	
500,00 Kylmä vesi * 7,50 A-hinta * 1,00 KK		3 750,00	
200,00 Lämmin vesi * 13,00 A-hinta * 1,00 KK		2 600,00	
3 750,00 Yhteensä + 2 600,00 Yhteensä		6 350,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 779,39	6 350,00	
3108 Autopaikkavuokrat	2 400,00	2 400,00	
10,00 Yksiköt * 20,00 A-hinta * 12,00 KK		2 400,00	
Vuokrat	2 400,00	2 400,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä	24,00		
8249 Hankkeen lainaosuussuoritukset	26 070,84		
Muut rahoitustuotot	26 094,84	0,00	
24311 Pääomavastikelaina 1, lainannosto	28 929,16		
Lainojen nostot	28 929,16	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	158 654,39	103 316,60	
HOITOKULUT			
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	3 692,20	3 721,80	
0,00 Yksiköt * 0,00 A-hinta * 0,00 KK			
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	820,65	850,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	589,00	650,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	1 263,43	1 350,00	
5371 Kokouskulut	51,40	50,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	869,02	880,00	
5378 Perintäkulut	24,00		
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	850,15	1 350,00	
Hallinto	-8 159,85	-8 851,80	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	8 718,76	8 900,00	
5445 LVI-huollot		0,00	
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	1 709,76	1 800,00	
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	354,05		
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	81,31	100,00	
Käyttö ja huolto	-10 863,88	-10 800,00	
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	728,54	950,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	870,03	900,00	
Ulkoalueiden huolto	-1 598,57	-1 850,00	

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
5632 Siivouksen lisätyö- ja erilliskorvaukset	420,00	450,00	
Siivous	-420,00	-450,00	
5700 Lämmitys	25 273,87	27 500,00	
Lämmitys	-25 273,87	-27 500,00	
5800 Vesi ja jätevesi	5 339,44	6 500,00	
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	103,16	120,00	
Vesi- ja jätevesi	-5 442,60	-6 620,00	
5900 Sähkö ja kaasu	1 911,56	2 100,00	
Sähkö ja kaasu	-1 911,56	-2 100,00	
6000 Jätehuolto	3 227,23	3 500,00	
Jätehuolto	-3 227,23	-3 500,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	8 773,50	9 289,17	
6180 Muut vakuutusmaksut	84,00	83,00	
Vahinkovakuutukset	-8 857,50	-9 372,17	
6211 Tonttivuokrakulut	7 496,07	7 650,00	
Vuokrat	-7 496,07	-7 650,00	
6300 Kiinteistövero	8 509,54	8 900,00	
Kiinteistövero	-8 509,54	-8 900,00	
6430 Kiinteistön korjaukset		14 000,00	
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	514,20		
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	790,65		
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	346,92		
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	727,34		
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	9 620,35		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	286,22		
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	1 845,41		
6750 Vahingonkorjaus, vesivahinko	47 180,68	0,00	
6755 Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/UR1	1 996,40		
6796 Muut urakankulut	1 062,69		
Korjaukset	-64 370,86	-14 000,00	
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	42 024,03	0,00	
./ Saadut avustukset ja korvaukset	42 024,03	0,00	
Kiinteistön hoitokulut	-104 107,50	-101 593,97	
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	157,48		
Lainojen korkokulut	-157,48	0,00	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	265,47		
Muut korkokulut	-265,47	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)	1 693,98		
Muut rahoituskulut	-1 693,98	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-106 224,43	-101 593,97	
Tilik. hoitovastikejäämä	52 429,96	1 722,63	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	-38 933,12	13 496,84	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	13 496,84	15 219,47	
PÄÄOMAVASTIKE 1			
TUOTOT			
81201 Pääomavastike 1	4 355,28	5 728,14	
789,00 Yksiköt * 0,69 A-hinta * 6,00 KK		3 266,46	
789,00 Yksiköt * 0,52 A-hinta * 6,00 KK		2 461,68	
3 266,46 Yhteensä + 2 461,68 Yhteensä		5 728,14	
Rahoitusvastikkeet	4 355,28	5 728,14	
TUOTOT YHTEENSÄ	4 355,28	5 728,14	
KULUT			
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1	856,17	1 650,00	
Korkokulut	-856,17	-1 650,00	
24312 Pääomavastikelaina 1, lainan lyhennykset	2 066,37	4 132,74	
Lainanlyhennykset, säännönmukaiset	-2 066,37	-4 132,74	
8831 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 1	2,30	10,00	
Muut rahoituskulut	-2,30	-10,00	
KULUT YHTEENSÄ	-2 924,84	-5 792,74	
Tilik. pääomavastike 1 jäämä	1 430,44	-64,60	
X910101 Ed. tk rv1 yli/alijäämä sisäine		1 430,44	

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä	1 430,44	1 365,84	
TÄSMÄYTYS			
Hoitovastikejäämä	13 496,84	15 219,47	
Pääomavastike 1 jäämä	1 430,44	1 365,84	
KOKONAISJÄÄMÄ	14 927,28	16 585,31	

Kiinteistö Oy Saarenhelmi - kunnossapitotarveselvitys 2025

Asunto osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n mukaan As Oy:n hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.

Hallitus käsitellyt:

Esitetty yhtiökokoukselle:

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista

Kunnossapitotarve	Toimenpide/ Laajuus	Tarkka kuvaus	Vaihe	Vuosi
Paloturva	Perusparannus	Palovaroittimien uusiminen asuinhuoneistoissa	Suositteltu	2025
Vesi- ja viemäriputket	Peruskorjaus	Käyttövesiputkien uusiminen, suunnittelu, tarjousten pyytäminen.	Suositteltu	2025
Piha-alueen päällysteet ja päällysrakenteet	Peruskorjaus	Piharemontti, suunnittelu ja tarjoukset: mm. kulkuväylät, kiinteistöjen ympäristö, perustus ja kivijalka, salaojat, sadevesijärjestelmät, aidat ym. muut mahdolliset)	Suositteltu	2026
Yläpohjarakenteet ja vesikatto varusteineen	Kunnossapitokorjaus	Vesikatteiden huoltokorjaus ja maalaus	Suositteltu	2027

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot/-tutkimukset

Aihealue	Tarkka kuvaus	Vuosi
Sähköjärjestelmä	Sähköpääkeskuksen tarkastus	2023

Kunnossapitohistoria

Kunnossapitotarve	Toimenpide/ Laajuus	Tarkka kuvaus	Vuosi
Ilmanvaihtojärjestelmä	Kunnossapitokorjaus	B rakennuksen iv-kanavien puhdistus ja säätö	2024
Lämmitysjärjestelmä	Peruskorjaus	Käyttöveden lämmönsiirtimen uusiminen	2024
Laaja vahingonkorjaus	Vikakorjaus	B rakennuksen vesivahingon korjaus 2023 - 2024	2023
Asuntojen märkätilat	Kunnossapitokorjaus	Märkätilojen kuntokartoitus.	2022

Kiinteistö Oy Saarenhelmi - kunnossapitotarveselvitys 2025

Sadevesi- ja jätevesiviemärit	Kunnossapitokorjaus	Sadevesijärjestelmän uudelleenohjaus takapihoilla	2021
Erikoisrakennustyöt	Kunnossapitokorjaus	Kaikkien rakennusten tulvasuojaus	2020
Piharakennukset, jäteastiat, aidat, tukimuurit, portaat ym.	Kunnossapitokorjaus	Portaiden uusiminen laiturille	2019
Piharakennukset, jäteastiat, aidat, tukimuurit, portaat ym.	Kunnossapitokorjaus	Laiturin vakauden parantaminen	2018
Ilmanvaihtojärjestelmä	Kunnossapitokorjaus	Päiväkodin poistopuhaltimen uusiminen	2017
Maalaus	Kunnossapitokorjaus	Ulkopuolisten puuosien maalaus	2017
Piha-alueen päällysteet ja päällysrakenteet	Kunnossapitokorjaus	Päiväkodin tasanteen korjaus	2017
Ikkunat, parvekeovet tai parvekkeet	Kunnossapitokorjaus	Parvekekattojen korjaus ja vesirännimuutos (vedet ohjataan nykyisiin syöksyränneihin)	2016
Piha-alueen päällysteet ja päällysrakenteet	Kunnossapitokorjaus	A8 ja A12 pihalaatoitusten oikaisu	2016
Yhteiset tilat	Kunnossapitokorjaus	Lämpimään varastotilaan hyllyjen asennus	2016
Ilmanvaihtojärjestelmä	Kunnossapitokorjaus	Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö	2015
Lämmitysjärjestelmä	Peruskorjaus	Kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen	2015
Piha-alueen varustukset	Kunnossapitokorjaus	Laiturin uusiminen	2013
Porrashuoneet	Kunnossapitokorjaus	Porraskäytäväremontti ja autokatoksen valaistus	2013
Ikkunat, parvekeovet tai parvekkeet	Kunnossapitokorjaus	Parvekeovien uusiminen	2011

Kiinteistö Oy Saarenhelmi - kunnossapitotarveselvitys 2025

Ikkunat, parvekeovet tai parvekkeet	Kunnossapitokorjaus	A-talon parvekkeiden ja sisääntulokattojen katteet	2006
Piharakennukset, jäteastiat, aidat, tukimuurit, portaat ym.	Kunnossapitokorjaus	Jätekatos/varaston rakentaminen	2003
Julkisivut	Kunnossapitokorjaus	Julkisivuremontti	2001

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus

- Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen.
- Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.
- Kunnossapitotarveselvitys on kiinteässä yhteydessä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana.
- Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.
- **Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.**
- **Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.**