

## ASUNTO OY NILSIÄN TAHKOVUORI CHALETS B

### TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2023

#### YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

<b>Yhtiö</b>	Perustettu	12.2.2007
	Yhtiöjärjestys	22.3.2007
	Y-tunnus	2102135-3
<b>Tontti</b>	Osoitteessa	Keitaankatu 24, 73310 Tahkovouri
	Kiinteistötunnus	297-499-15-481
	Pinta-ala	4350 m <sup>2</sup> , oma
<b>Rakennus</b>	Rakentamisvuosi	2007-2008
	Rakennuksia	1 asuinrakennus, 1 jätekatos, autokatos neljälle autolle
	Huoneistoja	39 loma-asuinhuoneistoa
	Huoneistoneliöt	2025,5 m <sup>2</sup>
	Rakennuksen tilavuus	10587 m <sup>3</sup>
	Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö/vesikiertoinen patterilämmitys
	Ilmanvaihto	huoneistokohtainen koneellinen tulo/poisto
	Antennijärjestelmä	kaapeli tv
	Tietoliikenne	langaton wifi 10/10
	Energiatodistus	A, tehokkuusluku 75

**Yleistä** Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 22.3.2007.

**Tilat** Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat:  
1. kerroksessa sijaitsevat sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, telehuone, siivouskomero, suksihuoltotila, huoneistokohtaiset irtaimistovarastot (2 kpl/huoneisto) ja väestönsuojatila sekä 2. kerroksessa sijaitseva aulatila, liinavaatevarasto, talovarasto, osa huoneistokohtaisista irtaimistovarastoista ja ullakolla sijaitseva IV-konehuone sekä piha-alueella sijaitseva jätekatos.

#### Vakuutusturva

Yhtiön kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä sisältäen myös hallinnon vastuu- ja oikeusturvavakuutuksen. Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuuttamisesta.

#### HALLINTO JA KOKOUKSET

##### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

##### Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet:

	17.6.2023 saakka	17.6.2023 alkaen
-puheenjohtaja	Pasi Hulkkonen	Pasi Hulkkonen
-varsinainen jäsen	Kari Kaila	Kari Kaila
-varsinainen jäsen	Pekka Karttunen	Pekka Karttunen
-varsinainen jäsen	Seppo Karppola	Seppo Karppola

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa. Hallituksen puheenjohtajalle maksettiin 500 euron palkkio ja hallituksen jäsenelle kullekin 150 euron palkkio.

**Isännöinti** Pohjois-Savon Isännöinti Oy, josta päävastuullisena isännöitsijänä Arto Väätäinen.

##### Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana Juha Tissari Oy, josta päävastuullisena tilintarkastajana Juha Tissari.

##### Kiinteistönhoito ja -huolto

Yhtiön kiinteistönhuollosta ja siivouksesta vastasi PapSec Oy.

## Kiinteistön turvallisuus

Yhtiölle on laadittu pelastussuunnitelma. Suunnitelma on luettavissa sivulta <https://pelsu.fi/u/pDbl> tai yhtiön sivulta Lisäpalvelut valikon alta. Rakennuksessa on väestönsuoja ja automaattinen paloilmoitinlaitteisto. Huoneistoissa on nestesammuttimet. Tilikauden aikana suoritettiin väestönsuojan tarkastus ja tiiveyskoe. Paloviranomainen suoritti palotarkastuksen.

## TALOUS

### Vastikkeet/maksut

	1.7.2023 alkaen	30.6.2023 saakka
Hoitovastike asunto, €/m <sup>2</sup> /kk	4,80	4,40
Hoitovastike, alv €/m <sup>2</sup> /kk	3,87	3,55
Ylim. hoitovastike	-	-
Hoitovastike, ak €/paikka/kk	14,40	13,20
Ylim. hoitovastike	-	-
Rahoitusvastike, €/osakelkm/kk	0,32	0,32
Alv-vastike, €/m <sup>2</sup> /kk	0,30	0,30
Vesimaksu, €/m <sup>3</sup> (k/l)	5,60/12,20	5,60/12,20

### Maksuvalmius

Tilikauden aikana maksuvalmius oli hyvä. Tilikauden hoitovastikealijäämä oli 1.647,90 € (1.797,46 €), rahoitusvastikealijäämä 321,94 € (-3,73 €) ja alv-vastikealijäämä 7,17 € (207,14 €). Rahoituslaskelma on tilinpäätöksen liitteenä.

### Talousarvion toteutuminen

Hoito- ja rahoitusvastikkeet kannettiin talousarvion ja yhtiökokousten päätöksen mukaisesti. Tulot toteutuivat n. 11340 euroa arvioitua pienempänä. Ylimääräistä hoitovastiketta ei kannettu tilikauden aikana ja veden kulutus oli arvioitua vähäisempää. Tilikauden aikana arvonlisäverollisessa käytössä olleet huoneisto ja autokatos muuttuivat arvonlisäverottomaan käyttöön. Tämä aiheutti em. hoitovastikkeissa eron budjetin ja toteuman välillä. Menot toteutuivat kokonaisuudessaan n. 7930 euroa arvioitua pienempänä. Erityslaitteiden huoltoon käytettiin rahaa n. 7650 € arvioitua enemmän (hissin korjausta, huoltoa ja osien uusintaa). Lämmitykseen ja sähkөөn käytettiin energiaa arvioitua vähemmän. Muut menot toteutuivat melko hyvin. Talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitteenä.

### LAINAT

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli lainaa Nordea Pankki Oy:ltä 571.200,24 €. Rahoitusvastikkeet (135.640,80 €) on käsitelty yhtiön kirjanpidossa tuloslaskelmassa (tuloutettu) ja lainaosuussuoritukset (104.517,93 €) on rahastoitu. Tilikauden lopussa laina-/velkaosuus oli 16,8355817 €/osakelkm. Laina-/velkaosuuslaskelma on tilinpäätöksen liitteenä.

### KORJAUSTOIMINTA

Tilikauden aikana hissien huoltoon ja korjauksiin käytettiin rahaa n. 10400 € (ovirullien uusinta, automaattivoitelijan asennus, mukaanottaja uusittu, tasokutsu uusittu, hälytyspuhelin asennettu, akku uusittu ja kattokori uusittu). Väestönsuojan tarkastus ja tiiveyskoe maksoi n. 1220 €. Lisäksi muita tarpeellisia lvis-huolto-/korjaustoimia.

### KULUTUKSET

Kulutusseuranta vuosilta 2019 – 2023:

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämpö MWh	198,0	211,0	247,0	190,0	209,0
kWh/m <sup>3</sup> /v	18,7	19,9	23,3	17,9	19,7
Sähkö kWh	36710	45890	65010	73980	86290
kWh/m <sup>3</sup> /v	3,5	4,3	6,1	6,9	8,2
Vesi m <sup>3</sup>	1091	1218	1244	941	1129

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Edellä mainitut asiat. Tilinpäätöksessä on tehty poistot rakennuksista sekä koneista ja kalustosta, yhteensä 101.333,06 €. Tilikauden aikana Väre Oy teki latauskartoituksen. Tilikauden aikana arvonlisäverollisessa käytössä olleet huoneisto ja autokatospaikka muuttuivat arvonlisäverottomaan käyttöön. Tilikauden aikana lainan viitekorko muutettiin 6 kuukauden euribor-korkoon. Hallituksen tiedossa ei ole tilikauden jälkeisiä seikkoja, joilla on olennaista merkitystä yhtiön toiminnan, tuloksen tai taloudellisen aseman arvioinnissa.

## **ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

Palo- ja savuilmaisimien sekä yhtiön koodilukituksen uusintaan tulee varautua. Myös koneiden ja laitteiden käyttöikä on huomioitava.

Yhtiön rakennuksen molemmilla puolilla (pohjoinen/etelä) on yhteensä kolme tonttia, joille todennäköisesti jossakin vaiheessa rakennettaneen Chalets B:n kaltaisia loma-asuinkäyttöön tarkoitettuja huoneistoja.

## **OSAKESIIRROT**

Tilikauden aikana yhtiölle esitettiin tehtäväksi seuraavien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta siirtomerkintä yhtiön osakeluetteloon:  
B308 (22276-24030), B508 (47446-49315) ja AK 2 (61811-61820).

## **YHTIÖN HALLINTAAN OTETUT HUONEISTOT**

Hallintaanotettuja huoneistoja ei ole.

## **PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET**

Yhtiön omistamaan kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 4 449.600,00 euron edestä. Sähköiset panttikirjat on pantattu lainan vakuudeksi Nordea Pankki Oyj:lle. Yhtiöllä on säsitesopimus Asunto Oy Nilsiä Tahkokuori Chalets A:n, C:n ja D:n kesken liittyen mm. autopaikoitukseen, rakentamiseen, tilojen yhteiskäyttöön, liittymiin ja jätehuoltoon.

## **OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN / MUUTOKSET**

Osakepääoma 8.000,00 € on täysin maksettu. Ei muutoksia tilikauden aikana.

## **UUSI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ**

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Laki merkitsee, että paperisista asunto-osakekirjoista ja asunto-osakeyhtiöiden itse pitämistä osakeluetteloista luovutaan. Tämä tarkoittaa, että asunto-osakkeiden osakeluettelon pito siirretään Maanmittauslaitokselle, minkä jälkeen asunto-osakkeita koskevat omistustiedot, panttaukset ja hallintarajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään uuteen sähköiseen rekisterijärjestelmään. Siirtymäaika uuteen rekisterijärjestelmään siirtymiseen alkoi 1.5.2019 ja päättyi 31.12.2023.

Yhtiön osakeluettelo on siirretty 14.10.2023 Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään.

## **HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ**

Hallituksen esitys on, että tilikauden ylijäämä 49,11 € kirjataan voitto-/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

Hallitus