

Asunto Oy Oulun Gibraltar

Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

Osoite	Pakkahuoneenkatu 19 A-B / Mäkelininkatu 29 C, 90100 Oulu	Y-tunnus	2874381-8
		Kotipaikka	Oulu

Asunto Oy Oulun Gibraltar

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Kunnossapitotarveselvitys	10
Talousarviovertailu	11
Tuloslaskelma.....	13
Tase	15
Tilinpäätöksen liitetiedot	17
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	19
Kulutusseurantaraportti	20

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

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti.

Toimintakertomus

Yleiset tiedot					
Taloyhtiö					
Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Gibraltar				
Y-tunnus	2874381-8				
Katuosoite	Pakkahuoneenkatu 19 A-B / Mäkelininkatu 29 C				
Postinumero ja toimipaikka	90100 Oulu				
Tontin tiedot					
Kiinteistötunnus	564-2-11-72				
Pinta-ala, m2	1421,00				
Tontin omistus	Vuokrattu				
Vuokrauksen päättymispäivä	31.12.2077				
Rakennusten tiedot					
Valmistumisvuosi	2019				
Rakennusten lukumäärä	1				
Huoneistoala, m2	3616,50				
Kerrosala, m2	5665,50				
Rakennusten tilavuus, m3	24442,00				
Porrashuoneiden lukumäärä	3				
Tilojen tiedot					
	Yhteensä			Taloyhtiön omistuksessa	
Tilan tyyppi	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2	Osakemäärä	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2
Asunto	88	3287,00	15083	-	-
Liiketila	5	329,50	943	-	-
Yhteenveto autopaikoista					
Autopaikkojen jakosäännöt	Autopaikat osakkeina.				
Toteutetut autopaikat	47	Autotalli/hallipaikat		47	
Muut autopaikat	0	Autopaikat yhtiön hallinnassa		0	
Tarkemmat tiedot autopaikoista					
	Yhteensä			Yhtiön omistuksessa	
Autopaikan tyyppi	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2	Osakemäärä	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2
Autopaikka - halli	47	-	1190	-	-
Autopaikka - talli	2	-	60	-	-
Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset					
Yhtiötä rasittaa 13.2.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Vuokranantaja on Oulun Järjestöyhdistys ry ja vuokrasopimus on voimassa 1.1.2018-31.12.20177. Maanvuokrasopimusta on täydennetty 31.5.2017 ja 9.5.2018.					
Panttikirja summaltaan 300.000,00 € on Oulun Järjestöyhdistyksen hallussa vuokraoikeuden vakuutena ja panttikirjat summaltaan 16.000.000,00 € ovat Danske Bankin hallussa lainan vakuutena. Tarkempi erittely liitetiedoissa.					
Vakuutus sopimukset					
Sopimustyyppi	Sopimuksen nimi		Vakuutuksen antaja		
Vakuutus	Täysarvovakuutus		Turva		

Taloyhtiön toimijat			
Rooli	Toimijan nimi	Aloituspäivä	Päätymispäivä
Hallitus			
Hallituksen puheenjohtaja	Sami Niemelä	1.1.2023	31.12.2023
Hallituksen jäsen	Martti Nikkanen	1.1.2023	28.5.2023
Hallituksen jäsen	Jere Väisänen	1.1.2023	28.5.2023
Hallituksen jäsen	Marketta Oja	29.5.2023	31.12.2023
Hallituksen jäsen	Kari Räisänen	1.1.2023	31.12.2023
Hallituksen jäsen	Anssi Nykänen	29.5.2023	31.12.2023
Hallituksen jäsen	Rauno Hekkala	1.1.2023	28.5.2023
Tilin- ja toiminnantarkastus			
Tilintarkastaja	KPMG Oy Ab	1.1.2023	31.12.2023
Päävastuullinen tilintarkastaja	Pekka Alatalo KHT	1.1.2023	31.12.2023
Isännöinti			
Isännöitsijä	Jonne Esko	1.1.2023	31.12.2023
Päävastuullinen isännöitsijä	Mika Tihinen	1.1.2023	31.12.2023
Kiinteistöhuolto ja siivous			
Huoltoyhtiö	Huoltia Oy	1.1.2023	31.12.2023
Siivousyhtiö	Huoltia Oy	1.1.2023	31.12.2023
Tilikauden tapahtumat			
Yhtiökokouksen tiedot			
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.5.2023. Yhtiökokouksessa käsiteltiin asunto-osakeyhtiölain sekä yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.			
Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 2.11.2023. Yhtiökokouksessa päätettiin ottaa tilat LT1 ja AH17 yhtiön hallintaan kolmen vuoden määräajaksi. Hallintaanoton perusteena maksamattomat vastikkeet.			
Hallituksen kokousten tiedot			
Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän (7) kertaa. Lisäksi juoksevia asioita hoidettiin puhelimitse ja sähköpostitse.			
Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen			
Taloyhtiön rakentamislainojen kokonais korko on ollut 0,82 % marginaali + 12 kk euribor. Hallitus teki vuoden 2023 aikana päätöksen vaihtaa lainojen korkosidonnaisuus 6 kk euriboriin. Viitekoron vaihdon yhteydessä marginaalit nousivat 0,82 % → 0,87%. Korkosidonnaisuudet ovat vaihtuneet korontarkistuspäivinä 18.7.2023. Jatkossa lainojen korontarkastuspäivät ovat siis vuosittain 18.7. ja 18.1.			
Tilikauden aikana hallitus kävi tontin vuokranantajan (Oulun Järjestöyhdistys ry) kanssa keskusteluja voimassa olevasta vuokrasopimuksesta. Hallitus esitti vuokranantajalle tontin vuokran jäädyttämistä nykyiselle tasolle tai tontin vuokran keventämistä. Keskustelut eivät johtaneet muutoksiin vuokrasopimuksessa.			
Tilikauden aikana yhtiökokous on päättänyt ottaa tilat LT1 ja AH17 yhtiön hallintaan kolmen vuoden määräajaksi. Hallintaanoton perusteena maksamattomat vastikkeet. Hallituksen linjauksen mukaisesti hallintaanottomenettely käynnistetään aina, kun eräänntyneitä vastikkeita on vähintään kolmen kuukauden vastikkeista vastaava summa.			
Taloyhtiöllä on ollut koko tilikauden ajan vartiointisopimus 2-3 krt/viikko POKO Oy:n kanssa. 1.1.2024 alkaen voimassa 1 krt/viikko sopimus.			
Tilikauden aikana taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietorekisteriin. Siirto on tehty 20.11.2023. Tästä eteenpäin osakeluettelon ylläpito on siis MML huoneistotietojärjestelmässä.			
Tilikauden aikana vakuutusyhtiö on maksanut vakuutuskorvauksia neljästä eri vahingosta. Tarkempi erittely toimintakertomuksen talousarviovertailu -kohdassa.			
Osakerekisteröinnit			
Seuraaville tiloille tehtiin tilikauden aikana siirtomerkintä:			
A14, A16, A17, A18, A19, A20, A32, A34, A42, A5, A51, A55, A8, AH21, AH23, AH32, AH33, AH35, AH36, AH39, AH40, AH43, AH44, B1, B10, B4, B6, B8, C17, C6, C7			

Kulutustiedot

Erillisenä liitteenä.

Palkat ja palkkiot

Palkat	0,00 €	Palkkiot	1 197,58 €
---------------	--------	-----------------	------------

Arvio tulevasta kehityksestä

Taloyhtiö on valmistunut 12/2019, eikä isompia korjauksia ole odotettavissa. Hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys erillisenä liitteenä.

Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa osakkeenomistajaa ilmoittamaan yhtiölle kirjallisesti huoneistossa tehtävistä muutostöistä. Yhtiön rakenteisiin, vesieristeisiin, putkistoihin ja sähköjärjestelmiin tehtäviin muutostöihin on saatava yhtiön lupa ennen töiden aloittamista. Yhtiöllä on oikeus/velvollisuus asettaa osakkeenomistajan lukuun valvoja valvomaan tehtäviä muutostöitä.

Yhtiöllä on omat asukassivut www.kiinteistotahkola.fi. Sivustolta löytyy tietoja yhtiöstä, yhteystiedoista, asumisesta ja ajankohtaisista asioista. Asukassivujen kautta voi tehdä yhtiölle vikailmoituksia, asukasmuutoksia sekä ilmoittaa huoneistossa tehtävistä muutostöistä.

Yhtiön taloustiedot

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset

Tuote	Yksikköhinta	Yksikkö	Aloituspäivä	Päätymispäivä
Alv-lisähoitovastike	0,7200	m2	1.6.2023	31.12.2023
Alv-lisähoitovastike	1,1100	m2	1.1.2023	31.5.2023
Asuinhuoneistovastike	5,6000	m2	1.1.2023	31.5.2023
Asuinhuoneistovastike	6,3000	m2	1.6.2023	31.12.2023
Asuinhuoneistovastike ALV	5,6000	m2	1.1.2023	31.5.2023
Asuinhuoneistovastike ALV	6,3000	m2	1.6.2023	31.12.2023
Autohallipaikkavastike	16,8000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Autohallipaikkavastike	18,9000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Autohallipaikkavastike ALV	16,8000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Autohallipaikkavastike ALV	18,9000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Autotalli-/sähköautopaikkavastike	28,0000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Autotalli-/sähköautopaikkavastike	31,5000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Autotalli-/sähköautopaikkavastike ALV	28,0000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Autotalli-/sähköautopaikkavastike ALV	31,5000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Liikehuoneistovastike	6,7200	m2	1.1.2023	31.5.2023
Liikehuoneistovastike	7,5600	m2	1.6.2023	31.12.2023
Liikehuoneistovastike ALV	6,7200	m2	1.1.2023	31.5.2023
Liikehuoneistovastike ALV	7,5600	m2	1.6.2023	31.12.2023
Mediavastike	1,5700	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Mediavastike ALV	1,9468	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Pääomavastike 1, asuin- ja liikehuoneistot	3,4100	velallinen os	1.1.2023	31.5.2023
Pääomavastike 1, asuin- ja liikehuoneistot	5,2400	velallinen os	1.6.2023	31.12.2023
Pääomavastike 1, asuin- ja liikehuoneistot ALV	4,2284	velallinen os	1.1.2023	31.5.2023
Pääomavastike 1, asuin- ja liikehuoneistot ALV	6,4976	velallinen os	1.6.2023	31.12.2023
Pääomavastike 2, autotallit	3,4500	velallinen os	1.1.2023	31.5.2023
Pääomavastike 2, autotallit	4,9100	velallinen os	1.6.2023	31.12.2023
Pääomavastike 2, autotallit ALV	4,2780	velallinen os	1.1.2023	31.5.2023
Pääomavastike 2, autotallit ALV	6,0884	velallinen os	1.6.2023	31.12.2023

Asunto Oy Oulun Gibraltar

Saunamaksu	15,0000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Vesimaksu kylmä	3,6000	kpl/kulutus	1.1.2023	31.5.2023
Vesimaksu kylmä	3,7200	kpl/kulutus	1.6.2023	31.12.2023
Vesimaksu kylmä ALV	4,4640	kpl/kulutus	1.1.2023	31.5.2023
Vesimaksu kylmä ALV	4,6128	kpl/kulutus	1.6.2023	31.12.2023
Vesimaksu lämmin	9,0000	kpl/kulutus	1.1.2023	31.5.2023
Vesimaksu lämmin	10,0000	kpl/kulutus	1.6.2023	31.12.2023
Vesimaksu lämmin ALV	11,1600	kpl/kulutus	1.1.2023	31.5.2023
Vesimaksu lämmin ALV	12,4000	kpl/kulutus	1.6.2023	31.12.2023
Vesimaksuennakko	15,0000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Vesimaksuennakko ALV	18,6000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, asunnot	5,6000	m2	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, asunnot	6,3000	m2	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, asunnot ALV	5,6000	m2	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, asunnot ALV	6,3000	m2	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autohallipaikka	16,8000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autohallipaikka	18,9000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autohallipaikka ALV	16,8000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autohallipaikka ALV	18,9000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autotalli-/sähköautopaikka	28,0000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autotalli-/sähköautopaikka	31,5000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autotalli-/sähköautopaikka ALV	28,0000	kpl	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, autotalli-/sähköautopaikka ALV	31,5000	kpl	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, liikehuoneisto	6,7200	m2	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, liikehuoneisto	7,5600	m2	1.6.2023	31.12.2023
Ylimääräinen hoitovastike, liikehuoneisto ALV	6,7200	m2	1.1.2023	31.5.2023
Ylimääräinen hoitovastike, liikehuoneisto ALV	7,5600	m2	1.6.2023	31.12.2023

Lainat tilinpäätöshetkellä

Nimi	Lainatyyppi	Lainapääoma	Velalliset yksiköt	Lainaosuus/vel.yks.
Pääomavastike 1, asuin- ja liikehuoneistot	Pääomavastikelaina	9 369 431,86	13 967,00	665,405822
Pääomavastike 2, autotallit	Pääomavastikelaina	628 194,84	1 070,00	585,374832

Maksuvalmius

Taloyhtiön maksuvalmius on hyvä, taseen rahoitusaseman ollessa 67.436,63 €.

Molempien taloyhtiölainojen lyhennykset maksetaan 6 kk välein, vuosittain 28.5. ja 28.11. PO1 yhden kuukauden lyhennys on noin 32.532,75 €, joten todellinen siirtyvä ylijäämä on n. 43.176,00 € ja PO2 yhden kuukauden lyhennys on noin 2.495,84 €, joten todellinen siirtyvä jäämä on alijäämäinen noin 652,07 €.

Tilikauden 2023 hoitovastikkeen ylijäämä 12.265,27 €, aikaisemmilta tilikausilta alijäämää 22.168,03 € joten siirtyvä alijäämä 1.1.2024 tilanteessa 9.902,76 €.

Talousarviovertailu

Kiinteistön tuotot arvioon nähden yhteensä 96,33 % ja kiinteistön hoitokulut yhteensä 100,91 %.

Korjauskulujen erittely tileittäin:

- Piha, viheralueet, asf korj. 698,23 €
- Ulkokorjaukset 630,08 €
- Ikkunoiden ja ovien korjaus 4.686,78 €
- Sisäpuoliset korjaukset 22.197,97 €
- LVI-korjaukset 17.096,22 €
- Sähköjärjestelmien korj. 1.574,79 €

Tilikauden vakuutuskorvaukset yhteensä 18.984,92 €, joita:

- Huoneiston oveen uusiminen, saadut korvaukset 1.417,91 €
- Liiketilän vuotovahinko, saadut korvaukset 11.113,39 €
- Hulevesipumppaamon pumppu rikkoontunut, saadut korvaukset 2.772,07 €
- Huoneiston käyttölaitteen vuotovahinko, saadut korvaukset 3.211,62 € (osa korvauksista maksettu v. 2022)

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen/voiton käsittelystä

Tilikauden tulos on 48,10 €. Hallitus esittää, että tulos kirjataan vapaan oman pääoman tilille lisäykseksi eikä osinkoa jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

KIINTEISTÖN HOITO

HOITO

HOITOTUOTOT	346 037,75
Hoitovastikkeet	327 288,10
Kulutusperusteiset vastikkeet	18 127,15
Käyttökorvaukset	622,50
HOITOKULUT	-333 772,48
Hoitokulut	-333 772,48
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	12 265,27
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	-22 168,03
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-9 902,76

ARVONLISÄVERO

ALV-LISÄHOITOVASTIKE

ALV-LISÄHOITOVASTIKETUOTOT	5 220,97
ALV-lisähoitovastikkeet	5 220,97
ALV-LISÄHOITOVASTIKEKULUT	-5 416,14
Suoritettava alv	-40 042,05
Vähennettävä alv	5 116,41
Vesimaksujen alv	607,57
Internet-vastikkeen alv	36,48
Pääomavastike 1 alv	24 036,69
Pääomavastike 2 alv	6 268,76
Muut kulut	-1 440,00
ALV-LISÄHOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-195,17
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ALV-LISÄHOITOVASTIKEJÄÄMÄ	-17,96
SIIRTYVÄ ALV-LISÄHOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-213,13

RAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 1, ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOT

PÄÄOMATUOTOT	837 911,54
Pääomavastikkeet	751 990,72
Lainaosuussuoritukset	85 920,82
PÄÄOMAKULUT	-790 059,70
Korkokulut	-312 012,52
Muut rahoituskulut	-307,00
Lainojen lyhennykset	-477 740,18

PÄÄOMAVASTIKE 1, ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOTVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	47 851,84
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKE 1, ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOTVASTIKEYJÄÄMÄ	27 856,91
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKE 1, ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOTVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	75 708,75
PÄÄOMAVASTIKE 2, AUTOTALLIT ALV	
PÄÄOMATUOTOT	53 942,90
Pääomavastikkeet	53 942,90
PÄÄOMAKULUT	-51 211,70
Korkokulut	-20 951,91
Muut rahoituskulut	-345,73
Lainojen lyhennykset	-29 914,06
PÄÄOMAVASTIKE 2, AUTOTALLIT ALVVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	2 731,20
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKE 2, AUTOTALLIT ALVVASTIKEYJÄÄMÄ	-887,43
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKE 2, AUTOTALLIT ALVVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	1 843,77

TARKISTUS KIRJANPITOON

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-9 902,76
ALV-LISÄHOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-213,13
PÄÄOMAVASTIKE 1, ASUIN- JA LIIKEHUONEISTOTVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	75 708,75
PÄÄOMAVASTIKE 2, AUTOTALLIT ALVVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	1 843,77
KOKONAIJSJÄÄMÄ	67 436,63
RAHOITUSOMAISUUS	156 279,75
- LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	509 150,18
./ . SEURAAVAN TILIKAUDEN LAINANLYHENNYKSET	420 307,06
TASEEN RAHOITUSASEMA	67 436,63

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve. Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Tämän dokumentin laadinnassa on käytetty seuraavia dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
Huoltokirja	-----

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
Piha	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Julkisivut	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Perustukset ja runko	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Parvekkeet	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Katto	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Huoneistojen märkätilat	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Yleiset tilat	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Ilmanvaihto	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet. IV-suodattimien vaihto 2 x vuodessa yhtiön puolesta.
Sähkö- ja tietojärjestelmä	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.
Hissit	Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet.

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Taloyhtiö on valmistunut 12/2019, eikä isompia korjauksia ole odotettavissa.
--

SUORITETUT KUNNOSSAPITOTOIMET

Kunnossapito-/muutostyö	Ajankohta

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu	Talousarvio 1.1.2023 - 31.12.2023	Toteuma	Erotus	Toteuma %
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	327 288,00	327 288,10	0,10	100,00%
Kulutusperusteiset vastikkeet	22 000,00	18 127,15	-3 872,85	82,40%
Erytyisvastikkeet	4 803,00	5 865,02	1 062,02	122,11%
Vastikkeet yhteensä	354 091,00	351 280,27	-2 810,73	99,21%
Käyttökorvaukset	0,00	622,50	622,50	0,00%
Kiinteistön tuotoista suoritettava alv	0,00	-9 736,60	9 736,60	0,00%
Kiinteistön tuotot yhteensä	354 091,00	342 166,17	-11 924,83	96,63%
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-1 200,00	-1 197,58	-2,42	99,80%
Hallinto	-17 325,00	-20 149,92	2 824,92	116,31%
Käyttö ja huolto	-17 780,00	-18 591,20	811,20	104,56%
Ulkoalueiden hoito	-3 500,00	-1 703,28	-1 796,72	48,67%
Siivous	-10 630,00	-10 728,91	98,91	100,93%
Lämmitys	-43 000,00	-49 047,67	6 047,67	114,06%
Vesi ja jätevesi	-15 000,00	-16 545,16	1 545,16	110,30%
Sähkö ja kaasu	-35 000,00	-21 870,45	-13 129,55	62,49%
Jätehuolto	-6 500,00	-6 724,64	224,64	103,46%
Vahinkovakuutukset	-3 230,00	-3 243,40	13,40	100,41%
Vuokrat	-117 510,00	-117 502,56	-7,44	99,99%
Kiinteistövero	-40 000,00	-38 901,23	-1 098,77	97,25%
Korjaukset	-16 245,00	-46 884,07	30 639,07	288,61%
./ Saadut korvaukset	0,00	18 984,92	18 984,92	0,00%
Muut hoitokulut	-200,00	-1 107,33	907,33	553,67%
Kulujen arvonlisävero	0,00	5 116,41	5 116,41	0,00%
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-327 120,00	-330 096,07	2 976,07	100,91%
HOITOKATE	26 971,00	12 070,10	-14 900,90	44,75%
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-466 534,00	466 534,00	0,00%
Koneista ja kalustosta	0,00	-16 094,46	16 094,46	0,00%
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	-1 710,00	1 710,00	0,00%
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0,00	-484 338,46	484 338,46	0,00%
Rahoitustuotot ja -kulut				

Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00	805 933,62	805 933,62	0,00%
Lainaosuussuoritukset	0,00	85 920,82	85 920,82	0,00%
./ Rahastoidut osuudet	0,00	-85 920,82	85 920,82	0,00%
Muut rahoitustuotot yhteensä	0,00	805 933,62	805 933,62	0,00%
Korkokulut	0,00	-332 964,43	332 964,43	0,00%
Muut rahoituskulut	0,00	-652,73	652,73	0,00%
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,00	472 316,46	472 316,46	0,00%
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	26 971,00	48,10	-26 922,90	0,18%
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	26 971,00	48,10	-26 922,90	0,18%

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	327 288,10	297 693,92
Kulutusperusteiset vastikkeet	18 127,15	23 325,68
Erityisvastikkeet	5 865,02	5 972,82
Vastikkeet yhteensä	351 280,27	326 992,42
Käyttökorvaukset	622,50	878,50
Kiinteistön tuotoista suoritettava alv	-9 736,60	-8 810,91
Kiinteistön tuotot yhteensä	342 166,17	319 060,01
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä		
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 197,58	-1 200,00
Hallinto	-20 149,92	-17 939,02
Käyttö ja huolto	-18 591,20	-16 718,10
Ulkoalueiden hoito	-1 703,28	-4 155,43
Siivous	-10 728,91	-10 974,87
Lämmitys	-49 047,67	-39 177,00
Vesi ja jätevesi	-16 545,16	-15 547,23
Sähkö ja kaasu	-21 870,45	-34 850,77
Jätehuolto	-6 724,64	-6 465,06
Vahinkovakuutukset	-3 243,40	-2 948,55
Vuokrat	-117 502,56	-108 359,40
Kiinteistövero	-38 901,23	-43 076,33
Korjaukset	-46 884,07	-25 405,37
./ Saadut korvaukset	18 984,92	3 278,76
Muut hoitokulut	-1 107,33	-1 078,10
Kulujen arvonlisävero	5 116,41	5 462,97
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-330 096,07	-319 153,50
HOITOKATE	12 070,10	-93,49
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-466 534,00	-20 153,00
Koneista ja kalustosta	-16 094,46	-35 000,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 710,00	-1 710,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-484 338,46	-56 863,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,00	168,01
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	805 933,62	195 198,06
Lainaosuussuoritukset	85 920,82	243 270,95

./ Rahastoidut osuudet	-85 920,82	-243 191,84
Muut rahoitustuotot yhteensä	805 933,62	195 277,17
Korkokulut	-332 964,43	-138 374,20
Muut rahoituskulut	-652,73	-65,66
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	472 316,46	57 005,32
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	48,10	48,83
Tilinpäätössiirrot yhteensä		
Välittömät verot yhteensä		
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	48,10	48,83

Tase

Tase 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	57 078,21	57 078,21
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ	57 078,21	57 078,21
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistorakennukset ja -rakennelmat	15 848 686,91	16 315 220,91
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ	15 848 686,91	16 315 220,91
Koneet ja kalusto	348 283,38	364 377,84
Muut aineelliset hyödykkeet	11 970,00	13 680,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	16 266 018,50	16 750 356,96
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	16 266 018,50	16 750 356,96
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	27 552,58	7 734,31
Siirtosaamiset	1 883,78	9 060,72
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	29 436,36	16 795,03
SAAMISET YHTEENSÄ	29 436,36	16 795,03
Rahat ja pankkisaamiset	126 843,39	63 309,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	156 279,75	80 104,66
VASTAAVA YHTEENSÄ	16 422 298,25	16 830 461,62

VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
OSAKEPÄÄOMA YHTEENSÄ	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto	2 085 605,00	2 085 605,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	1 563 683,05	1 477 762,23
Muut rahastot	2 683 895,12	2 683 895,12
MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ	4 247 578,17	4 161 657,35
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	97,16	48,33
Tilikauden voitto (tappio)	48,10	48,83
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 335 828,43	6 249 859,51
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 577 319,64	10 081 479,98
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	9 577 319,64	10 081 479,98
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	420 307,06	423 800,96
Saadut ennakot	23 551,74	17 633,60
Ostovelat	16 219,36	37 845,94
Muut velat	2 936,22	55,00
Siirtovelat	46 135,80	19 786,63
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	509 150,18	499 122,13
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 086 469,82	10 580 602,11
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 422 298,25	16 830 461,62

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperusteet

Yhtiössä ei noudateta ennalta laadittua poistosuunnitelmaa, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Tilinpäätös on laadittu Valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Oma pääoma

	31.12.2022	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	2 500,00	0,00	2 500,00
Rakennusrahasto	2 085 605,00	0,00	2 085 605,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 088 105,00	0,00	2 088 105,00
Vapaa oma pääoma			
Lainanlyhennysrahasto	1 477 762,23	85 920,82	1 563 683,05
Muut rahastot	2 683 895,12	0,00	2 683 895,12
Edellisten tilikausien voitto/tappio	48,33	48,83	97,16
Tilikauden voitto/tappio	48,83	-0,73	48,10
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 161 754,51	85 968,92	4 247 723,43
Oma pääoma yhteensä	6 249 859,51	85 968,92	6 335 828,43

Vakuudet

Vastuu	Asiakirjan numero	Kuvaus	Määrä	Arvo	Yhteensä	Aloituspvm	Osapuoli
Panttikirja	123401	Vakuutena	1,00	300 000,00	300 000,00	28.2.2017	Oulun Järjestöyhdistys ry
Panttikirja	585156	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	585157	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	585158	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	585159	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851560	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851561	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851562	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851563	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851564	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851565	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851566	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851567	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851568	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851569	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851570	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj
Panttikirja	5851571	Vakuutena	1,00	1 000 000,00	1 000 000,00	4.7.2018	Danske Bank Oyj

Henkilöstö

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ole ollut henkilökuntaa.

Taseen muut liitetiedot

Yhtiötä rasittaa 13.2.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Vuokranantaja on Oulun Järjestöyhdistys ry ja vuokrasopimus on voimassa 1.1.2018-31.12.2077. Maanvuokrasopimusta on täydennetty 31.5.2017 ja 9.5.2018.

Panttikirja summaltaan 300.000,00 € on Oulun Järjestöyhdistyksen hallussa ja panttikirjat summaltaan 16.000.000,00 € ovat Danske Bankin hallussa. Tarkempi erittely liitetiedoissa.

Kirjanpito kirjat

Tositteet on numeroitu sarjoittain seuraavasti:

Tiliotteet: 1- 059

Baswaren P2P ohjelmasta siirretyt ostolaskut: 1- 369

Myyntilaskut: 1- 2510

Muistiotositteet: 1- 16

Ostolaskut on arkistoitu sähköisesti Baswaren P2P ohjelman laskuarkistoon.

Tilikohtainen tuloslaskelma ja tase-, päivä- ja pääkirja, huoneistoreskontra ja tase-erittelyt liitteineen on arkistoitu sähköisesti Premis-järjestelmään.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Paikka ja aika:

Sami Niemelä
Hallituksen puheenjohtaja

Anssi Nykänen
Hallituksen jäsen

Kari Räisänen
Hallituksen jäsen

Marketta Oja
Hallituksen jäsen



Mika Tihinen
Päävastuullinen isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Paikka ja aika:

KPMG Oy Ab
Tilintarkastaja

Kulutusseurantaraportti**Normeerattu lämpöenergian kulutus (MWh)**

Tilikausien vertailutiedot	2021	2022	2023
Lämpöenergian vuosikulutus MWh	605,0	573,0	650,0
Normeerattu lämpöenergian vuosikulutus MWh	592,0	585,0	666,0
Muutos %	0,0	-1,2	14,0

Lämpöenergian vesivirran kulutus (m3)

Tilikausien vertailutiedot	2021	2022	2023
Lämpöenergian vesivirran vuosikulutus m3	11 327,0	10 933,0	12 585,0
Muutos %	0,0	-3,5	15,1

Vedenkulutus (m3)

Tilikausien vertailutiedot	2021	2022	2023
Veden vuosikulutus m3	4 131,0	3 964,0	3 881,0
Muutos %	0,0	-4,0	-2,1
Vedenkulutus, l/hlö/vrk	0,0	0,0	0,0

Sähkönkulutus (kWh)

Tilikausien vertailutiedot	2021	2022	2023
Sähkön vuosikulutus kWh	3 599,0	3 694,0	3 876,0
Muutos %	0,0	2,6	4,9

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument inneholder 20 sider före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende