



## Asunto Oy Rovaniemen Lapinloiste

Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

---

<b>Osoite</b>	Lapinkatu 5A, 96190 Rovaniemi	<b>Y-tunnus</b>	3003319-6
		<b>Kotipaikka</b>	Rovaniemi

## Asunto Oy Rovaniemen Lapinloiste

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2023 - 31.12.2023

### Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	3
Vastikerahoituslaskelma.....	6
Kunnossapito .....	7
Talousarviovertailu .....	8
Tuloslaskelma .....	9
Tase .....	10
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	12
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....	14

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 Rovaniemen Lapinloiste
Y-tunnus	3003319-6
Katuosoite	Lapinkatu 5A
Postinumero ja toimipaikka	96190 Rovaniemi

## Tontin tiedot

Kiinteistötunnus	698-003-0318-0011
Pinta-ala, m2	5093,00
Tontin omistus	Omistettu

## Rakennusten tiedot

Valmistumisvuosi	2020
Rakennusten lukumäärä	1
Huoneistoala, m2	1944,00
Kerrosala, m2	2598,00
Rakennusten tilavuus, m3	9639,00
Porrashuoneiden lukumäärä	1

## Tilojen tiedot

Tilan tyyppi	Yhteensä			Taloyhtiön omistuksessa	
	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2	Osakemäärä	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2
Asuinhuoneisto	78	1944,00	44229	-	-
Irtaimistovarastot	1	-	-	-	-
Kuivaushuone	1	-	-	-	-
Lämmönjakohuone	1	-	-	-	-
Siivous	1	-	-	-	-
Sähköpääkeskus	1	-	-	-	-
Ulkoiluväline varasto	1	-	-	-	-

## Yhteenveto autopaikoista

Autopaikkojen jakosäännöt	-
Toteutetut autopaikat	32
Muut autopaikat	-
	Autotalli/hallipaikat
	Autopaikat yhtiön hallinnassa
	Ei

## Tarkemmat tiedot autopaikoista

Autopaikan tyyppi	Yhteensä			Yhtiön omistuksessa	
	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2	Osakemäärä	Tilojen lukumäärä	Pinta-ala, m2
Autopaikka	32	-	800	-	-

## Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on kiinnitys kiinteistöön 698-3-318-111 (1/2)  
 Panttikirja 30.09.2019/MML/539072/72/2019, Summaltaan 5.750.000,00 € Pohjolan osuuspankin hallussa.

Tonttien 11 ja 12 välillä on allekirjoitettu rasitesopimus 15.3.2017 autopaikkojen sijoittamisesta. Rasitesopimus on päivitetty 09.08.2018.  
 Tonttien 11 ja 12 välillä on allekirjoitettu rasitesopimus 24.9.2019 väestönsuojatilojen käytöstä kriisitilanteessa

**Vakuutus sopimukset**

Sopimustyyppi	Sopimuksen nimi	Vakuutuksen antaja
Vakuutus	AsumisPLUS	AIG Europe Limited (Finland)
Vakuutus - Kiinteistön täysarvovakuutus	Kiinteistön täysarvovakuutus	LähiTapiola

**Taloyhtiön toimijat**

Rooli	Toimijan nimi	Aloituspäivä	Päätymispäivä
<b>Hallitus</b>			
Hallituksen puheenjohtaja	Jussi Syväniemi	1.1.2023	9.8.2023
Hallituksen puheenjohtaja	Perttu Carlson	9.8.2023	31.12.2023
Hallituksen jäsen	Perttu Carlson	1.1.2023	9.8.2023
Hallituksen jäsen	Jyrki Ilvesluoto	1.1.2023	31.12.2023

**Tilin- ja toiminnantarkastus**

Tilintarkastaja	HT Risto Pauna	1.1.2023	31.12.2023
Varatilintarkastaja	HT Panu Lauhava	1.1.2023	31.12.2023

**Isännöinti**

Isännöitsijä	Kiinteistötahkola-Rovaniemi Oy/Ilkka Säaskilahti	1.1.2023	23.3.2023
Isännöitsijä	Kiinteistötahkola-Rovaniemi Oy/Sampo Korteniemi	23.3.2023	31.12.2023

**Kiinteistöhuolto ja siivous**

Huoltoyhtiö	Lassila & Tikanoja kiinteistöhuolto	1.1.2023	31.12.2023
Siivousyhtiö	Rovaniemen Taikasivous	1.1.2023	31.12.2023

**Tilikauden tapahtumat****Yhtiökokouksen tiedot**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.5.2023 ja kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 5.1.2023, jossa asiana oli ylimääräisen pääomavastikkeen periminen ja pääomavastikkeen korottaminen korkojen nousun vuoksi.

**Hallituksen kokousten tiedot**

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 4 kertaa.

**Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen**

Ylimääräinen yhtiökokous 5.1.2023 päätti korottaa pääomavastiketta 1.2.2023 alkaen 0,70 euroon/os/kk, jotta se vastaisi kohonneita lainan korkomenoja ja lyhennyksiä. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti periä ylimääräisen pääomavastikkeen, jolla katetaan 11.10.2022 – 31.1.2023 syntynyt pääomavastikealijäämä. Lisäksi hallitukselle myönnettiin valtuudet muuttaa pääomavastikkeen suuruutta vastaamaan lainan korkomenoja ja lyhennyksiä. Hallitus päätti korottaa pääomavastiketta 0,101 eur/os./kk 1.12.2023 alkaen korkojen nousun vuoksi.

**Tilikauden aikana tehtiin seuraavia korjauksia/hankintoja:**

- Piha, viheralueet, asf. korj	111,60 €	
- Ulkokorjaukset	0,00 €	
- Ikkunoiden ja ovien korjaus	514,01 €	
- Sisäpuolen korjaukset	2 390,49 €	(suurimpana hissien korjaukset 1.207 eur)
- LVI-korjaukset	5 539,64 €	(IV-suodattimet, pieniä LVI-töitä)
- Sähköjärjestelmien korjaus	338,92 €	
<b>Yhteensä</b>	<b>8 894,66 €</b>	

**Osakerekisteröinnit**

Seuraaville tiloille tehtiin tilikauden aikana siirtomerkintä:

A 18, A 35, AP 26, AP 34

**Kulutustiedot**

2020: Lämpö: 341 MWh, Vesi: 409 m<sup>3</sup>, Sähkö: noin 10 000 kwh, Astepäiväluku 5253. Vuoden 2020 kulutuslukemat sisältävät myös rakennusaikaisen kulutuksen

2021: Lämpö: 267 MWh, Vesi: 2194 m<sup>3</sup>, Sähkö: 19575 kwh, Astepäiväluku 6010

2022: Lämpö: 253 MWh, Vesi: 2080 m<sup>3</sup>, Sähkö: 18431 kwh, Astepäiväluku 4991

2023: Lämpö 277 Mwh, Vesi 2407 m<sup>3</sup>, Sähkö: 21.220 kwh, Astepäiväluku 5.148

**Palkat ja palkkiot**

<b>Palkat</b>	0,00 €	<b>Palkkiot</b>	0,00 €
---------------	--------	-----------------	--------

**Arvio tulevasta kehityksestä**

Yhtiön toiminta on ollut tavanomaista ja on jatkunut tilikauden päättymisen jälkeen tavanomaisena.

**Yhtiön taloustiedot****Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset**

Tuote	Yksikköhinta	Yksikkö	Aloituspäivä	Päättymispäivä
Asuinhuoneistovastike	3,5000	m2	1.1.2023	30.6.2023
Asuinhuoneistovastike	3,7000	m2	1.7.2023	31.12.2023
Autopaikkavastike	20,0000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Mediavastike	8,2000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Pääomavastike 1	0,4893	velallinen os	1.1.2023	31.1.2023
Pääomavastike 1	0,7000	velallinen os	1.2.2023	30.11.2023
Pääomavastike 1	0,8010	velallinen os	1.12.2023	31.12.2023
Vesimaksu kylmä	6,0000	kpl/kulutus	1.1.2023	31.12.2023
Vesimaksu lämmin	15,0000	kpl/kulutus	1.1.2023	31.12.2023
Vesimaksuennakko	20,0000	kpl	1.1.2023	31.12.2023
Ylimääräinen pääomavastike	0,7000	velallinen os	1.2.2023	31.12.2023

**Lainat tilinpäätöshetkellä**

Nimi	Lainatyyppi	Lainapääoma	Velalliset yksiköt	Lainaosuus/vel.yks.
Lapinloiste PO 1 - rakentamislaina	Pääomavastikelaina	4 166 800,00	43 562,00	95,504411

**Maksuvalmius**

Yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä ja maksuvalmius on tyydyttävä. Hoitovastikeylijäämä oli tilikauden päättyessä 1.773 eur ja pääomavastikkeen ylijäämä 6.436 eur.

Pääomavastikkeen ylijäämässä tulee huomioida, että lainan lyhennys ja korko maksetaan kaksi kertaa vuodessa kk 5 ja 11. Yhtiölainan lyhennykset ovat vuodessa 189.400 eur eli 15.783 eur/kk. Tällöin tilinpäätösvaiheessa pitäisi pääomavastikeylijäämää olla vähintään 15.783 eur (lyhennyksen osuus joulukuun pääomavastikkeista, korkokulut on jaksotettu 31.12.2023 saakka). Tosiasiassa pääomavastikkeen alijäämä oli tilikauden päättyessä 6.436 eur – 15.783 eur = -9.347 eur.

**Talousarviovertailu**

Tulot ja menot toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Käyttö- ja huoltokulut sekä ulkoalueiden hoitokulut olivat selvästi suuremmat kuin talousarvioon ja edellisen vuoteen verrattuna. Hallitus on päättänyt kilpailuttaa kiinteistöhuollon ja ulkoalueiden huollon keväällä 2024. Hallintopalveluiden ylitys johtuu ylimääräisestä yhtiökokouksesta ja korkojen nousun aiheuttamista vastikemuutoksista kolme kertaa tilikauden aikana.

**Hallituksen esitys tilikauden tuloksen/voiton käsittelystä**

Hallitus esittää, että tilikaudelta tulos siirretään yhtiön vapaaseen pääomaan.

## Vastikerahoituslaskelma

## KIINTEISTÖN HOITO

## HOITO

HOITOTUOTOT	117 826,89
Hoitovastikkeet	99 336,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	18 653,47
Luottotappiot ja oikaisuerät	-162,58
HOITOKULUT	-117 754,45
Hoitokulut	-117 710,50
Viivästyskulut	-43,95
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	72,44
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	1 701,19
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	1 773,63

## RAHOITUS

## PÄÄOMAVASTIKE 1

PÄÄOMATUOTOT	391 270,04
Pääomavastikkeet	391 270,04
PÄÄOMAKULUT	-377 288,48
Korkokulut	-187 883,88
Muut rahoituskulut	-4,60
Lainojen lyhennykset	-189 400,00
PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	13 981,56
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYJÄÄMÄ	-7 544,71
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	6 436,85

## TARKISTUS KIRJANPITOON

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	1 773,63
PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	6 436,85
KOKONAISJÄÄMÄ	8 210,48
RAHOITUSOMAISUUS	45 640,61
- LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	226 830,13
./ SEURAAVAN TILIKAUDEN LAINANLYHENNYKSET	189 400,00
TASEEN RAHOITUSASEMA	8 210,48

**Kunnossapito**

Suoritetut korjaukset		
Ajoitus	Projektin vaihe	Kuvaus Ei ole

Päätetyt ja käynnissä olevat korjaukset		
Arvioitu ajoitus	Projektin vaihe	Kuvaus Ei ole.

## Talousarviovertailu

Talousarviovertailu	Talousarvio 1.1.2023 - 31.12.2023	Toteuma	Erotus	Toteuma %
<b>Kiinteistön tuotot</b>				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	99 336,00	99 336,00	0,00	100,00%
Kulutusperusteiset vastikkeet	20 400,00	18 653,47	-1 746,53	91,44%
Vastikkeet yhteensä	119 736,00	117 989,47	-1 746,53	98,54%
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>119 736,00</b>	<b>117 989,47</b>	<b>-1 746,53</b>	<b>98,54%</b>
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>				
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	-162,58	162,58	0,00%
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>-162,58</b>	<b>162,58</b>	<b>0,00%</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>				
Hallinto	-12 300,00	-12 999,04	699,04	105,68%
Käyttö ja huolto	-17 492,00	-18 984,94	1 492,94	108,53%
Ulkoalueiden hoito	-2 200,00	-5 179,34	2 979,34	235,42%
Siivous	-5 900,00	-5 187,31	-712,69	87,92%
Lämmitys	-24 971,00	-23 593,44	-1 377,56	94,48%
Vesi ja jätevesi	-13 403,00	-13 779,57	376,57	102,81%
Sähkö ja kaasu	-2 872,00	-2 616,80	-255,20	91,11%
Jätehuolto	8 000,00	-7 573,93	-426,07	94,67%
Vahinkovakuutukset	-1 100,00	-1 160,34	60,34	105,49%
Kiinteistövero	-17 000,00	-16 997,13	-2,87	99,98%
Korjaukset	-10 000,00	-8 894,66	-1 105,34	88,95%
Muut hoitokulut	-400,00	-744,00	344,00	186,00%
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-115 638,00</b>	<b>-117 710,50</b>	<b>2 072,50</b>	<b>101,79%</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>4 098,00</b>	<b>116,39</b>	<b>-3 981,61</b>	<b>2,84%</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-203 454,00	203 454,00	0,00%
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>-203 454,00</b>	<b>203 454,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	0,00	391 270,04	391 270,04	0,00%
Muut rahoitustuotot yhteensä	0,00	391 270,04	391 270,04	0,00%
Korkokulut	0,00	-187 927,83	187 927,83	0,00%
Muut rahoituskulut	0,00	-4,60	4,60	0,00%
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>203 337,61</b>	<b>203 337,61</b>	<b>0,00%</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4 098,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 098,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>4 098,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 098,00</b>	<b>0,00%</b>



## Tuloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	99 336,00	97 003,20
Kulutusperusteiset vastikkeet	18 653,47	20 138,83
Vastikkeet yhteensä	117 989,47	117 142,03
Muut kiinteistön tuotot	0,00	50,00
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>117 989,47</b>	<b>117 192,03</b>
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>		
Luottotappiot ja oikaisuerät	-162,58	0,00
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-162,58</b>	<b>0,00</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Hallinto	-12 999,04	-11 067,97
Käyttö ja huolto	-18 984,94	-16 574,87
Ulkoalueiden hoito	-5 179,34	-1 532,02
Siivous	-5 187,31	-4 582,60
Lämmitys	-23 593,44	-25 509,85
Vesi ja jätevesi	-13 779,57	-12 964,43
Sähkö ja kaasu	-2 616,80	-2 901,95
Jätehuolto	-7 573,93	-7 388,63
Vahinkovakuutukset	-1 160,34	-1 058,97
Kiinteistövero	-16 997,13	-15 968,86
Korjaukset	-8 894,66	-9 138,22
Muut hoitokulut	-744,00	-215,37
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-117 710,50</b>	<b>-108 903,74</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>116,39</b>	<b>8 288,29</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-203 454,00	0,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-203 454,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	391 270,04	78 098,08
Muut rahoitustuotot yhteensä	391 270,04	78 098,08
Korkokulut	-187 927,83	-86 130,20
Muut rahoituskulut	-4,60	-4,60
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>203 337,61</b>	<b>-8 036,72</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>0,00</b>	<b>251,57</b>
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>		
<b>Välittömät verot yhteensä</b>		
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>0,00</b>	<b>251,57</b>

## Tase

Tase 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	76 632,19	76 632,19
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>76 632,19</b>	<b>76 632,19</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	946 400,00	946 400,00
<b>MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ</b>	<b>946 400,00</b>	<b>946 400,00</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	5 359 693,81	5 563 147,81
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 359 693,81</b>	<b>5 563 147,81</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>6 306 093,81</b>	<b>6 509 547,81</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>6 382 726,00</b>	<b>6 586 180,00</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	285,00	5 108,25
Siirtosaamiset	0,00	335,40
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>285,00</b>	<b>5 443,65</b>
<b>SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>285,00</b>	<b>5 443,65</b>
Rahat ja pankkisaamiset	45 355,61	15 765,81
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>45 640,61</b>	<b>21 209,46</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>6 428 366,61</b>	<b>6 607 389,46</b>

<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
<b>OSAKEPÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
Rakennusrahasto	2 160 780,00	2 160 780,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	66 700,00	66 700,00
<b>MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ</b>	<b>66 700,00</b>	<b>66 700,00</b>
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-5 843,52	-6 095,09
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	251,57
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 224 136,48</b>	<b>2 224 136,48</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 977 400,00	4 166 800,00
<b>PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ</b>	<b>3 977 400,00</b>	<b>4 166 800,00</b>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	189 400,00	189 400,00
Saadut ennakot	9 551,39	5 275,41
Ostovelat	7 963,37	5 059,40
Muut velat	163,00	0,00
Siirtovelat	19 752,37	16 718,17
<b>LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ</b>	<b>226 830,13</b>	<b>216 452,98</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>4 204 230,13</b>	<b>4 383 252,98</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>6 428 366,61</b>	<b>6 607 389,46</b>

## 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				2 160 780,00	0,00	2 160 780,00	
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>				<b>2 163 280,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 163 280,00</b>	
Vapaa oma pääoma							
Lainanlyhennysrahasto				66 700,00	0,00	66 700,00	
Edellisten tilikausien voitto/tappio				- 6 095,09	251,57	-5 843,52	
Tilikauden voitto/tappio				251,57	-251,57	0,00	
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>				<b>60 856,48</b>	<b>0,00</b>	<b>60 856,48</b>	
<b>Oma pääoma yhteensä</b>				<b>2 224 136,48</b>	<b>0,00</b>	<b>2 224 136,48</b>	
Vakuudet							
Vastuu	Asiakirjan numero	Kuvaus	Määrä	Arvo	Yhteensä	Aloituspvm	Osapuoli
-	-	-	-	-	-	-	-
Vastuut							
Vastuu	Asiakirjan numero	Kuvaus	Määrä	Arvo	Yhteensä	Aloituspvm	Osapuoli
Rasite	MML/539029/73/2019		0,00	0,00	0,00	30.9.2019	Asunto Oy Rovaniemen Lapinloiste
Panttikirja - sähköinen	MLL/539072/72/2019	Vakuutena	1,00	5 750 000,00	5 750 000,00	30.9.2019	Pohjolan Osuuspankki
Henkilöstö							
Taloyhtiöllä ei ole ollut palkattua henkilöstöä.							
Taseen muut liitetiedot							
Ei ole.							
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät lainat							
Pohjolan Osuuspankki, rakennusaikainen laina 3.219.800,00 eur							

**Kirjanpito kirjat**

Tositteet on numeroitu sarjoittain seuraavasti:

Tiliotteet: 1- 001

Baswaren P2P ohjelmasta siirretyt ostolaskut: 1- 236

Myyntilaskut: 1- 1517

Muistiotositteet: 1- 12

Ostolaskut on arkistoitu sähköisesti Baswaren P2P ohjelman laskuarkistoon.

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

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Paikka ja aika: ROVANIEMI 15.5.2024



---

Perttu Carlson  
Hallituksen puheenjohtaja



---

Jyrki Ilvesluoto  
Hallituksen jäsen



---

Sampo Korteniemi  
Isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Paikka ja aika:

---

Risto Pauna  
HT-Tilintarkastaja

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

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.

---

Asunto-osakeyhtiö: As Oy Rovaniemen Lapinloiste  
Hallitus käsitellyt 15.5.2024

Esitetty yhtiökokoukselle

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
-----------------	---------------

KH-kortti Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset (KH 90-00403)

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA (2024-2028)
------------------------------	---

Piha/ulkoalueet	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Perustukset ja runko	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Julkisivut	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Parvekkeet	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Ikkunat ja ulko-ovet	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Katto/varusteet	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Huoneistojen märkätilat	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Yleiset tilat	- Ala-aulan huoltomaalaus. Ei tiedossa muuta korjaustarvetta.
Lämmitysjärjestelmä	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Vesi- ja viemärijärjestelmä	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Ilmanvaihto	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Sähkö- ja tietojärjestelmä	- Ei tiedossa korjaustarvetta.
Hissit	- Ei tiedossa korjaustarvetta.

---

Muu selvitykseen liittyvä informaatio: Ilmastoinnin suodattimien vaihto yhtiön toimesta keväällä ja syksyllä.

---

Tehdyt korjaukset/ kunnostukset:

- Ei ole.

Asunto Oy Rovaniemen Lapinloiste

HALLITUS

Kiinteistön tuotot				Budjetti	Toteutunut 2023
Hoitovastike	6 kk	1 944 m <sup>2</sup>	á	3,70 €	43 156,80 €
	6 kk	1 944 m <sup>2</sup>	á	3,90 €	45 489,60 €
					88 646,40 €
Autopaikkavastike	6 kk	32 kpl	á	20,00 €	3 840,00 €
	6 kk	32 kpl	á	20,00 €	3 840,00 €
					7 680,00 €
Mediavastike	6 kk	78 kpl	á	8,20 €	3 837,60 €
	6 kk	78 kpl	á	8,20 €	3 837,60 €
					7 675,20 €
Vesimaksut	kylmä	1400 m <sup>3</sup>	á	6,00 €	8 400,00 €
	lämmin	800 m <sup>3</sup>	á	15,00 €	12 000,00 €
					20 400,00 €
Muut tuotot					- €
<b>Tuotot yhteensä</b>				<b>124 401,60 €</b>	<b>117 988,20 €</b>

Kiinteistön kulut				Budjetti	Toteutunut 2023
<b>Henkilöstökulut</b>	Palkat, palkkiot, sotu			- €	- €
<b>Hallinto</b>	Isännöitsijän kokouspalkkiot			500 €	600 €
	Isännöitsijätoimisto			9 024 €	8 690 €
	Tilintarkastus			600 €	558 €
	Jäsenmaksut			- €	- €
	Toimistokulut			1 700 €	2 437 €
	Pankkikulut			800 €	714 €
				8 436 €	8 775 €
<b>Kiinteistöhuolto</b>	Kaapeli-TV + netti			8 200 €	8 010 €
<b>Käyttö ja huolto</b>	Hissihuolto			910 €	907 €
	Vaihtomattopalvelu			300 €	220 €
	Muut huoltosopimukset			1 300 €	1 293 €
<b>Ulkoalueiden hoito</b>	Lumityöt ja hiekoitus			4 000 €	5 179 €
<b>Siivous</b>	Siivous			5 316 €	4 869 €
	Erillissiivous ja aineet			1 500 €	98 €
<b>Lämmitys</b>	Perusmaksu 7 300,00 €/vuosi			7 300 €	
	Kulutus	63,00 €/mWh	290 mWh	18 270 €	23 593 €
<b>Vesi ja jätevesi</b>	Perusmaksu 1 324,49 €/vuosi			1 325 €	
	Kulutus	5,49 €/m <sup>3</sup>	2 400 m <sup>3</sup>	13 176 €	13 780 €
<b>Sähkö</b>	Perusmaksu 372,00 €/vuosi			372 €	
	Kulutus	0,11 €/kWh	24 000 kWh	2 640 €	2 617 €
<b>Jätehuolto</b>				8 000 €	7 574 €
<b>Vahinkovakuutukset</b>				1 700 €	1 160 €
<b>Kiinteistövero</b>				17 000 €	16 997 €
<b>Korjaukset ja huolto</b>				10 000 €	8 895 €
	Saadut korvaukset			- €	- €
<b>Muut hoitokulut</b>				400 €	744 €
<b>Kulut yhteensä</b>				<b>122 769 €</b>	<b>117 710 €</b>
Ylijäämä				1 633 €	

<b>Pääomavastike A (rakennusaikainen)</b>	Lainanmaksu päättyy	30.11.2045
	Käytetty viitekorko 12 kk eb	4,16 %
	Marginaali	1,35 %
	Käytetty kokonaiskorko	5,51 %
	Lainapääoma vuoden alussa	4 166 800 €

Eb 12 kk 10.10.2023	4,16
Marginaali	1,35
Kokonaiskorko	5,51 %

<b>Tuotot</b>				- €
Pääomavastike A	6 kk	43 562,00 osaketta	á	0,801 €
	6 kk	43 562,00 osaketta	á	0,801 €

<b>Korkokulut 2024:</b>	
114 795 €	Korko 12/2023-5/2024
112 186 €	Korko 6/2024-11/2024
226 982 €	

<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>				<b>418 718 €</b>
<b>Kulut</b>				
Alijäämä edell. tilinpäätös (Katetaan 12/2023 pomav alijäämää).				2 500 €
Lyhennykset				189 400 €
Korkokulut				226 982 €
Muut				- €
<b>Hoitokulut yhteensä</b>				<b>418 882 €</b>

Tasalyhennys 94700 € ei sis korkoja
6 kk välein kk 11 ja 5

<b>Laskennallinen rahoitusaliäämä 12/2023:</b>	
Lainan lyhennykset vuodessa	189400 eur
Lyhennyksen osuus kuukaudessa	15783 eur
Rahoituvast.ylij. tp 31.12.2023	6436 eur
Vaje tp 31.12.2023	-9347 eur



**Vastikkeet ja käyttökorvaukset 1.7.2024 alkaen**

Hoitovastike	3,90 €	/ m <sup>2</sup> / kk
Autopaikkavastike	20,00 €	/ paikka / kk
Mediavastike	8,20 €	
Pääomavastike A	0,8010 €	/ osake / kk
Pääomavastike A		/ osake / kk
Kylmävesi	6,00 €	/ m <sup>3</sup>
Lämminvesi	15,00 €	/ m <sup>3</sup>
Vesimaksuennakko	20,00 €	/ hlö / kk
Perintäkulu	5,00 €	/ maksuhuomautus
Viivästyskorko		korkolain mukaan

Vajeesta katetaan 2500 eur talousarviossa 2024.  
Loppuosa alijäämästä voidaan kattaa 11-12/2024  
Jos lainan korko laskee seuraavassa tarkistuksessa 10.10.2024