

Aika	30.3.2022 kello 17:00
Paikka	OP Koti Länsi-Suomi Isännöinti Oy, neuvotteluhuone Asiantuntijakeskus BePOP, Yrjönkatu 22, 28100 Pori Osallistuminen myös Teams-yhteydellä.
Asiat	Yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Päätetään esittää yhtiökokoukselle hallitukselle annettavasta valtuutuksesta periä 1-2 ylimääräistä hoitovastiketta taloudellisen tilanteen niin vaatiessa. Päätetään lainaosuussuoritusten rahastoinnista ja pääomavastikkeiden tulouttamisesta yhtiön kirjanpidossa Käsitellään ja hyväksytään Porin kaupungin konserniohje yhtiötä sitovaksi. Päätetään hallitukselle annettavasta valtuutuksesta jatkaa yhtiön saunatilojen saneerausta parhaalla katsomallaan tavalla. Käsitellään DNA:n tarjous taloyhtiönetistä ja kaapeliTV:stä tarvittavine päätöksineen.

ESITYSLISTA

- 1 Kokouksen avaus
- 2 Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 Kokouksen osanottajien, laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
- 4 Kahden pöytäkirjantarkastajan ja kahden ääntenlaskijan valinta
- 5 Esityslistan hyväksyminen kokouksen työjärjestykseksi
- 6 Käsitellään tilinpäätös vuodelta 2021
- 7 Vahvistetaan tuloslaskelma ja tase
- 8 Päätetään toimenpiteistä, joihin taseen mukainen tulos antaa aiheita
Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 3,73 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja osinkoa ei jaeta.
- 9 Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle
- 10 Käsitellään talousarvioehdotus ja päätetään vastikkeiden suuruus vuodelle 2022
Hallitus ehdottaa 1.7.2022 alkaen hoitovastikkeen suuruudeksi 3,70 €/m²/kk.
Lisäksi vahvistetaan vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päätös liikehuoneistoja koskevaksi vastikkeeksi 4,00 €/m²/kk.

Muut vastikkeet 1.7.2022 alkaen:

- vesimaksu kylmä	16,00 €/hlö/kk
- vesimaksu lämmin	2,20 €/m ³
- autopaikkamaksu	15,00 €/kk
- saunamaksu	12,00 €/vuoro/kk
- pääomavastike 1	2,125€/m ² /kk
- pääomavastike 2	2,715€/m ² /kk

Päätetään valtuuttaa hallitus keräämään 1-2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa aikavälillä varsinainen yhtiökokous 2022–varsinainen yhtiökokous 2023.

- 11 Päätetään hallitusten jäsenten ja tilin/toiminnantarkastajien palkkiot vuodelle 2022 (2021: hallituksen jäsenet 95,00 €/kokous ja tilintarkastajalle laskun mukaan)
- 12 Valitaan hallituksen jäsenet vuodelle 2022 (2021: Tuomas Jalava puheenjohtaja, jäsenet Erja Järvinen, Tapio Kivioja, Timo Hietasalo ja Teemu Peltomäki)
- 13 Valitaan tilintarkastajat vuodelle 2022 (2021: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy, Jukka Korin)
- 14 Kuullaan AOYL 3§ mukainen hallituksen laatima esitys tulevista ja tehdyistä korjauksista
- 15 Päätetään lainaosuussuoritusten rahastoinnista ja pääomavastikkeiden tulouttamisesta yhtiön kirjanpidossa
- 16 Porin kaupungin konserniohje
Käsitellään ja hyväksytään Porin kaupungin konserniohje yhtiötä sitovaksi. Etukäteen perehdyttäväksi tarkoitettu konserniohje löytyy osoitteesta https://www.pori.fi/sites/default/files/atoms/files/porin_kaupungin_konserniohje.pdf
- 17 Saunatilojen saneeraus
Taloyhtiön hallitus on päättänyt saunaremontista. Saunaremontti on tarkoitus toteuttaa yhtiön omista varoista, ja vuonna 2022 saneerataan talon 18 sauna. Kokouskutsun lähettämiseen mennessä tarjouksia oli tullut kaksi:
1) 36 952 €, hinta ei sisällä sähkö- ja putkitöitä sekä mahdollisia kuivaustöitä
2) 36 500 €, sisältäen putkityöt. Lisäksi erillinen sähkötyötarjous 5 208 €. Kolmas tarjous on vielä tulossa.

Päätetään valtuuttaa hallitus jatkamaan saunaremontin suunnittelua ja toteuttamaan talon 18 sauna parhaaksi katsomallaan tavalla.

- 18 Päätetään taloyhtiön etistä ja kaapeli-tv:stä DNA:n tarjouksen perusteella Taloyhtiöllä on tällä hetkellä kaapeli-tv, jonka vuosikustannus on 4 390,00 €. DNA:lta saadun tarjouksen (liitteessä) mukaan kaapeli-tv ja 10 megan netin kustannus yhteensä yhtiölle olisi 2 844,00 €. Tarjoukseen sisältyy huoneistokohtainen modeemi. Lisänopeutta tarpeen mukaan jokainen käyttäjä voi itsenäisesti tilata DNA:lta.
- 19 Kokouksen päättäminen

Kokouksen päättämisen jälkeen voidaan keskustella muista asioista.

Etäkokoukseen osallistuminen

Osakkaiden on mahdollista osallistua yhtiökokoukseen etäyhteyden välityksellä. Etäyhteytenä käytettävä järjestelmä on Microsoft Teams.

Mikäli yhtiökokouksessa päätetään käyttää suljettua lippuäänestystä, tulee yhtiökokouksen päättää, että osakkaat, jotka eivät voi käyttää suljettua lippuäänestystä, voivat äänestää avoimesti.

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa myös valtuutetun välityksellä.

Osallistuminen etäyhteydellä:

- Äänioikeuden varmistamiseksi etäosallistuminen edellyttää ennakoilmoittautumista.
- Äänestäminen reaaliaikaista yhteyttä käyttäen tapahtuu kokousjärjestelmää (Microsoft Teams) käyttäen.
- Etäosallistuminen reaaliaikaisesti voi rajoittaa osakkaan puhevaltaa.
- Osallistuminen teknisellä apuvälineellä tapahtuu osakkeenomistajan omalla riskillä.
- Ilmoittautuminen sähköpostitse viimeistään 25.3.2022 osoitteeseen eeva.tuomela@op.fi

VALTAKIRJA

Valtuutan _____ edustamaan minua ja käyttämään puhe- ja äänivaltaani Asunto Oy Kiertokatu 16-18 varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.3.2022.

Allekirjoitus ja nimen selvennys

Asunnon numero

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18

Tilinpäätös

01.01.2021 - 31.12.2021

Y-tunnus: 2633556-2

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.1 §).

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18 - 2633556-2

Tilinpäätös tilikaudella 01.01.2021 - 31.12.2021

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	11
Allekirjoitukset	15
Tositelajit ja liitetietosisitteet	16

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2027 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut OP Koti Länsi-Suomi Oy, 0741856-5.

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1.- 31.12.2021

Yhtiön perustiedot

Tontti	Oma, 2938 m ²
Katuosoite	Kiertokatu 16-18, Pori
Kiinteistötunnus	609-9-42-1
Y-tunnus	2633556-2
Rakennukset	2 kpl, Valmistunut 1951
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Tilavuus	19 458 m ³
Huoneistoalat	3 477 m ² asuinhuoneistot, 250 m ² liikehuoneisto
Osakehuoneistot	78 asuinhuoneistoa, 1 liikehuoneisto
Yhtiön hallitsevat tilat	saunaosastot, ullakkovarastot, pesutuvat, kylmiö (ei käytössä) ja muut yhteiset tilat
Pysäköinti	4 kpl autopaikkoja
Internet-kotisivut	Taloyhtiön kotisivut internetistä löytyvät osoitteesta: www.op-koti.fi/isannointi/lansi-suomi

Hallinto

Yhtiökokous Varsinainen kevätyhtiökokous pidettiin 1.6.2021. Kokouksessa oli edustettuna yhtiön 37270 osakkeesta yhteensä 27035 osaketta.

Hallitus

1.1- 31.12.2021
Tuomas Jalava, hallituksen puheenjohtaja
Tapio Kivioja, jäsen
Erja Järvinen, jäsen
Teemu Peltomäki, jäsen
Timo Hietasalo, jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 5 kertaa.

Isännöinti

Yhtiön isännöinnin ja kirjanpidon on hoitanut OP Koti Länsi-Suomi Isännöinti Oy, isännöitsijänä Lauri Kallio 30.6.2021 saakka ja siitä lähtien Eeva Tuomela. 1.1.2022 alkaen fuusion myötä yhtiön isännöinnin ja kirjanpidon hoitaa OP Koti Länsi-Suomi Oy.

Tilintarkastajat

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tarkastajana Jukka Korin

Huolto

Huolto ja siivous	Kotikatu Oy
Hissihuolto	Otis Oy
Talosuojelu	Pelastussuunnitelma pelsu.fi:ssä

Talous

	1.1. – 30.6.2021	1.7. - 31.12.2021
Vastikkeet		
Hoitovastike	4,00 €/m ² /kk	3,70 €/m ² /kk
Pääomavastike 1	2,25 €/m ² /kk	2,25 €/m ² /kk
Pääomavastike 2	2,82 €/m ² /kk	2,82 €/m ² /kk
Käyttökorvaukset		
Vesimaksu (kylmä)	16,00 €/hlö/kk	16,00 €/hlö/kk
Vesimaksu (lämmin)	2,20 €/m ³ /kk	2,20 €/m ³ /kk
Autopaikka	15,00 €/kk	15,00 €/kk
Saunamaksu	12,00 €/kk	12,00 €/kk

Maksuvalmius Yhtiön maksuvalmius tilivuonna on ollut kohtuullinen.

Lainat Yhtiöllä oli lainaa 31.12.2021 yhteensä 2 514 508,83€.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista

Kiinnitykset:	MML/317441/72/2015	1.768.186 €
	MML/477167/72/2014	2.000.000 €
	MML/52815/72/2017	1.000.000 €

Talousarviovertailu Kiinteistön hoitotuotot toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti. Kiinteistön hoitokulut alitettiin budjetoituun nähden tilikaudella 2021. Korjauskustannukset olivat tilikauden aikana 12 008,67 €. Suurimpia kuluja olivat harjatiilen vaihto harjapeltiin ja LVI-työt.

Osakesiirrot

Osakeluetteloon on merkitty seuraavat osakkeiden siirrot: osakkeet 27896-28260, 18 as 22, merkitty 1.7.2021

Vakuutukset

Yhtiön omistamat rakennukset laitteineen on täysarvovakuutettu LähiTapiolassa

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi m ³	Lämpö MWH	Sähkö KWh
2021	3230	698	37769
2020	4068	625	39272
2019	3761	675	48129
2018	4517	687	52015
2017	4053	752	65654

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminta jatkui normaalina tilikauden aikana. Tilikauden aikana tehtiin päätös taloyhtiön lukostojen uudelleen sarjoittamiseksi Abloy Easy-järjestelmään. Lukostot vaihdetaan alkuvuonna 2022. Lisäksi taloyhtiö on pyytänyt alustavia tarjouksia toisen saunan remontoimiseksi.

Korjaukset ja hankinnat

Muut korjaukset ja hankinnat olivat normaalia vuosihuoltoa.

Arvio tulevasta kehityksestä

Tarvittavat välttämättömät korjaukset toteutetaan välittömästi yhtiössä. Asunto-osakeyhtiön hallitus on tehnyt yhtiökokouksessa esittävän erillisen kunnossapitotarvesuunnitelman seuraavan viiden vuoden ajaksi.

Hallituksen esitys voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 3,73 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	172 187,40
Kulutusperusteiset vastikkeet	22 816,00
Vuokrat	720,00
Käyttökorvaukset	6 698,42
Muut rahoitustuotot	45,15

Kiinteistön tuotot yhteensä 202 466,97

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-166 229,64
------------	-------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -166 229,64

Tilikauden hoitojäämä 36 237,33

Edellisten tilikausien hoitojäämä 84 891,34

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä 121 128,67

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	88 656,72
Korkokulut	-11 471,51
Lainanlyhennykset	-78 598,44
Muut rahoituskulut	-9,20

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -1 422,43

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 3 476,09

Siirtyvä yli-/alijäämä 2 053,66

Pääomavastikelaina 2

Pääomavastike 2	115 986,60
Korkokulut	-21 056,65
Lainanlyhennykset	-96 421,20
Muut rahoituskulut	-9,20

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -1 500,45

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 2 719,33

Siirtyvä yli-/alijäämä 1 218,88

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	121 128,67
Pääomavastikelaina 1	2 053,66
Pääomavastikelaina 2	1 218,88

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 124 401,21

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	137 268,91
Lyhytaikainen vieras pääoma	-179 547,62
./ Seuraavan vuoden lyhennykset	166 679,92

Rahoitusvalmius 124 401,21

Talousarviovertailu

	01.01.2021 - 31.12.2021	Budjetti 2021	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
HOITOTULOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	172 187,40	172 187,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	22 816,00	18 240,00	(25,09 %)
Vastikkeet yhteensä	195 003,40	190 427,00	(2,40 %)
Vuokrat	720,00	720,00	
Käyttökorvaukset	6 698,42	5 500,00	(21,79 %)
HOITOTULOT YHTEENSÄ	202 421,82	196 647,00	(2,94 %)
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitomenot			
Henkilöstökulut	-1 900,00	-1 400,00	(35,71 %)
Hallinto	-15 815,20	-15 006,00	(5,39 %)
Käyttö- ja huolto	-18 134,23	-20 268,00	(-10,53 %)
Ulkoalueiden hoito	-678,23	-1 500,00	(-54,78 %)
Siivous	-12 235,11	-12 932,00	(-5,39 %)
Lämmitys	-52 362,53	-51 231,00	(2,21 %)
Vesi ja jätevesi	-22 682,54	-23 703,00	(-4,31 %)
Sähkö ja kaasu	-5 696,19	-6 221,00	(-8,44 %)
Jätehuolto	-6 585,08	-7 100,00	(-7,25 %)
Vahinkovakuutukset	-4 683,54	-4 684,00	(-0,01 %)
Kiinteistövero	-13 448,32	-14 000,00	(-3,94 %)
Korjaukset	-12 008,67	-34 400,00	(-65,09 %)
Muut hoitomenot	0,00	-4 203,00	(-100,00 %)
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-166 229,64	-196 648,00	(-15,47 %)
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	36 192,18	-1,00 (-3 619 318,00 %)	
RAHOITUS			
Rahoitus			
Korkotuotot	0,15	0,00	
Pääomavastikkeet	204 643,32	0,00	
Muut rahoitustuotot	45,00	0,00	
Korkokulut	-32 528,16	0,00	
Lainanlyhennykset	-175 019,64	0,00	
Muut rahoituskulut	-18,40	0,00	
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)	-2 877,73	0,00	

Tuloslaskelma

01.01.2021 - 31.12.2021

01.01.2020 - 31.12.2020

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	172 187,40	178 896,00
-----------------	------------	------------

Kulutusperusteiset vastikkeet	22 816,00	23 984,00
-------------------------------	-----------	-----------

Vastikkeet yhteensä	195 003,40	202 880,00
----------------------------	-------------------	-------------------

Vuokrat	720,00	720,00
---------	--------	--------

Käyttökorvaukset	6 698,42	5 489,76
------------------	----------	----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	202 421,82	209 089,76
------------------------------------	-------------------	-------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-1 900,00	-1 805,00
-----------------	-----------	-----------

Hallinto	-15 815,20	-14 241,41
----------	------------	------------

Käyttö- ja huolto	-18 134,23	-17 027,28
-------------------	------------	------------

Ulkoalueiden hoito	-678,23	-431,77
--------------------	---------	---------

Siivous	-12 235,11	-11 909,55
---------	------------	------------

Lämmitys	-52 362,53	-49 000,51
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-22 682,54	-18 344,91
------------------	------------	------------

Sähkö ja kaasu	-5 696,19	-5 570,05
----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-6 585,08	-6 596,15
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-4 683,54	-4 163,95
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-13 448,32	-13 631,93
----------------	------------	------------

Korjaukset	-12 008,67	-14 167,54
------------	------------	------------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-166 229,64	-156 890,05
--	--------------------	--------------------

HOITOKATE	36 192,18	52 199,71
------------------	------------------	------------------

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-135 706,30	-141 360,73
--	-------------	-------------

Poistot pitkävaikutteisista	-11 954,06	-11 954,06
-----------------------------	------------	------------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-147 660,36	-153 314,79
---	--------------------	--------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,15	0,33
-------------	------	------

Pääomavastikkeet	204 643,32	207 166,52
------------------	------------	------------

Lainaosuussuoritukset	0,00	48 533,66
-----------------------	------	-----------

./.. Rahastoidut osuudet	0,00	-48 533,66
--------------------------	------	------------

Muut rahoitustuotot	45,00	75,00
---------------------	-------	-------

Korkokulut	-32 528,16	-36 344,01
------------	------------	------------

Muut rahoituskulut	-18,40	-18,40
--------------------	--------	--------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	172 141,91	170 879,44
--	-------------------	-------------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	60 673,73	69 764,36
--	------------------	------------------

Tilinpäätössiirrot

Verotusperusteisten varausten muutos	-60 670,00	-69 760,00
--------------------------------------	------------	------------

Tilinpäätössiirrot yhteensä	-60 670,00	-69 760,00
------------------------------------	-------------------	-------------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	3,73	4,36
-----------------------------------	-------------	-------------

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	1 014 773,76	1 014 773,76
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	3 256 951,25	3 392 657,55
Muut aineelliset hyödykkeet	83 678,42	95 632,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 355 403,43	4 503 063,79
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 355 403,43	4 503 063,79
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	552,14	3 142,15
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	552,14	3 142,15
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	136 716,77	98 515,82
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	136 716,77	98 515,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	137 268,91	101 657,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 492 672,34	4 604 721,76

Tase

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	1 602 610,00	1 602 610,00
Osakepääoma yhteensä	1 602 610,00	1 602 610,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	216 056,05	216 056,05
Muut rahastot yhteensä	216 056,05	216 056,05
Edellisten tilikausien voitto/tappio	16,03	11,67
Tilikauden voitto/tappio	3,73	4,36
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 818 685,81	1 818 682,08
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	146 610,00	85 940,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	146 610,00	85 940,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 347 828,91	2 522 308,83
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 347 828,91	2 522 308,83
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	166 679,92	167 219,64
Saadut ennakot	3 505,74	2 254,24
Ostovelat	9 015,07	7 944,18
Siirtovelat	346,89	372,79
Lyhytaikaiset velat yhteensä	179 547,62	177 790,85
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 527 376,53	2 700 099,68
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 492 672,34	4 604 721,76

Liitetiedot

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa noudatetusta säännöstöstä

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA 1:1,5§) mikroyrityssäännösten mukaisesti. Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenuon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon.

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Tilikaudella molemmista rakennuksista on tehty 4 % menojäännöspoisto.

Muista aineellisista hyödykkeistä (salaojitus) on tehty tasapoisto (10v).

Liitetiedot henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Pitkäaikaiset lainat

Laina 1	31.12.2021	961 579,42
Laina 2	31.12.2021	1 552 929,41

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 1 681 109,23 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Lyhytaikaiset velat samaan konserniin kuuluville yhtiöille

Ostovelat Pori Energia	6 891,50 €
Ostovelat Porin Jätehuolto	979,97 €
Ostovelat yhteensä	7 871,47 €

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Pysyvät rasitteet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Panttikirja no: 317441	1 768 186,00 €
Panttikirja no: 477167	2 000 000,00 €
Panttikirja no: 52815	1 000 000,00 €
Yhteensä	4 768 186,00 €

Velan vakuutena Länsi-Suomen Osuuspankissa.

Asuintalovaraukset	2021	2020
Asuintalovaraus 2019	16 180,00	16 180,00
Asuintalovaraus 2020	69 760,00	69 760,00
Asuintalovaraus 2021	60 670,00	0,00
Asuintalovaraukset yhteensä	146 610,00	85 940,00

Konserniin kuuluvan yhtiön liitetiedot

Yhtiö on Porin Kaupungin 58,84 %:sti omistama tytäryhtiö.

Taseen liitetiedot

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	1 014 773,76	1 014 773,76
tilikauden lopussa	1 014 773,76	1 014 773,76
Rakennukset		
tilikauden alussa	3 392 657,55	3 534 018,28
poistot	-135 706,30	-141 360,73
tilikauden lopussa	3 256 951,25	3 392 657,55
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	95 632,48	107 586,54
poistot	-11 954,06	-11 954,06
tilikauden lopussa	83 678,42	95 632,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 355 403,43	4 503 063,79
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 355 403,43	4 503 063,79

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	1 602 610,00	1 602 610,00
tilikauden lopussa	1 602 610,00	1 602 610,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 602 610,00	1 602 610,00
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	216 056,05	167 522,39
lisäykset	0,00	48 533,66
tilikauden lopussa	216 056,05	216 056,05
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	16,03	11,67
Tilikauden voitto/tappio	3,73	4,36
Voittovarat yhteensä tilikauden lopussa	19,76	16,03
Vapaa oma pääoma yhteensä	216 075,81	216 072,08
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 818 685,81	1 818 682,08

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

14.02.2022 Pori

Paikka ja aika



Tuomas Jalava
Hallituksen puheenjohtaja



Tapio Kivioja
Hallituksen jäsen



Erja Järvinen
Hallituksen jäsen



Teemu Peltomäki
Hallituksen jäsen



Timo Hietasalo
Hallituksen jäsen



Eeva Tuomela
Isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä

Paikka ja aika

Tilintarkastusyhtiö BDO OY

sähköinen allekirjoitus

Heli Lopenen, HT

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 9
PJ	Ostolasku	1 - 212
GI	Tiliote	1 - 220
HJ	Vastikereskontra	1 - 13
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietosisitteet

Numero	Nimi
1	Poistot
2	Pitkäaikaiset velat
3	Panttiluettelo

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

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor 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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18:n (y-tunnus 2633556-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme 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 soveltuviissa 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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva

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

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor 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

HOITOVASTIKE 3,70 e/m2/kk
 VESIMAKSU 16,00 e/hlö/kk
 LÄMMIN VESI 2,20 e/m3 kulutuksen mukaan
 SAUNAMAKSU 12,00 e/kk
 AUTOPAikka 15,00 e/kk
 PÄÄOMAVASTIKE
 1: 1.1-30.6.22 2,25 e/m2/kk, 1.7-31.12.22 2,125 e/m2/kk
 2: 1.1-30.6.22 2,82 e/m2/kk, 1.7-31.12.22 2,715 e/m2/kk

Vuosi: 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) - Luonnos

	Budjetoitu 202101-202112	Toteutunut 202101-202112	Budjetoitu 202201-202212
Talousarvio			
Hoitotuotot			
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	160 637,00	160 637,40	154 378,80
3002 Liikehuoneistovastikkeet	11 550,00	11 550,00	11 100,00
Hoitovastikkeet	172 187,00	172 187,40	165 478,80
3031 Vesivastikkeet	18 240,00	22 816,00	17 088,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	18 240,00	22 816,00	17 088,00
3108 Autopaikkavuokrat	720,00	720,00	720,00
3201 Vesimaksut	3 000,00	2 702,82	2 800,00
3203 Saunamaksut	1 500,00	2 028,00	2 000,00
3204 Pesutupamaksut	1 000,00	1 967,60	1 800,00
8029 Muut korkotuotot		0,15	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		45,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä	196 647,00	202 466,97	189 886,80
Hoitokulut			
Henkilöstökulut			
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	1 400,00	1 900,00	2 000,00
Henkilöstökulut yhteensä	-1 400,00	-1 900,00	-2 000,00
Hallinto			
5330 Maksut isännöintiyrityksille	9 736,00	9 734,40	9 801,60
5332 Isännöinnin erillisveloitukset		1 026,00	1 000,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	270,00	430,00	360,00
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 300,00	1 116,00	1 300,00
5371 Kokous- ja toimistokulut	1 800,00	1 968,92	2 000,00
5375 Jäsenmaksut			294,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 400,00	1 419,88	1 500,00
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	500,00	120,00	150,00
Hallinto yhteensä	-15 006,00	-15 815,20	-16 405,60
Käyttö- ja huolto			
5430 Maksut kiinteistönhoitoyritykselle	9 468,00	9 462,00	9 462,00
5432 Kiint.hoitoyrityksen päivystysvel.		667,81	600,00
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset		184,01	200,00
5440 Maksut laitehuoltoyrityksille		186,10	
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	300,00	59,52	100,00
5448 Hissien ym siirtolaitteiden huolto	3 000,00	2 992,94	3 000,00
5451 Lamput ym sähkötarvikkeet		124,01	
5452 LVI-järjestelmien tarveaineet		10,32	
5453 Lukot, avaimet, helat ym		58,28	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	2 000,00		400,00
5482 Kaapeli-tv	5 500,00	4 389,24	4 390,00

	Budjetoitu 202101-202112	Toteutunut 202101-202112	Budjetoitu 202201-202212
Käyttö ja huolto yhteensä	-20 268,00	-18 134,23	-18 152,00
Ulkoalueiden hoito			
5551 Liukkauden torjunta-aineet		161,20	
5552 Kasvi- ja vihertöiden tarveaineet		92,63	
5580 Muut ulkoalueiden hoitokulut	1 500,00	424,40	1 000,00
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1 500,00	-678,23	-1 000,00
Siivous			
5631 Siivousliikkeen sopimusveloitukset	10 932,00	10 925,04	11 138,16
5646 Vaihtomattopalvelu		609,32	665,00
5680 Muut siivous ja puhtaanapitokulut	2 000,00	700,75	700,00
Siivous yhteensä	-12 932,00	-12 235,11	-12 503,16
Lämmitys			
5700 Lämmitys	51 231,00	52 362,53	53 500,00
Lämmitys yhteensä	-51 231,00	-52 362,53	-53 500,00
Vesi ja jätevesi			
5800 Vesi ja jätevesi	23 703,00	22 682,54	23 000,00
Vesi ja jätevesi yhteensä	-23 703,00	-22 682,54	-23 000,00
Sähkö ja kaasu			
5910 Sähkö	6 221,00	5 696,19	6 000,00
Sähkö ja kaasu yhteensä	-6 221,00	-5 696,19	-6 000,00
Jätehuolto			
6010 Jätteiden kuljetus- ja käsittelymaksut	7 100,00	6 585,08	6 600,00
Jätehuolto yhteensä	-7 100,00	-6 585,08	-6 600,00
Vahinkovakuutukset			
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	4 684,00	4 683,54	5 224,41
Vahinkovakuutukset yhteensä	-4 684,00	-4 683,54	-5 224,41
Kiinteistövero			
6300 Kiinteistövero	14 000,00	13 448,32	14 000,00
Kiinteistövero yhteensä	-14 000,00	-13 448,32	-14 000,00
Korjaukset			
6445 Asfaltti ym päällysteet korjaus		68,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	7 000,00		5 000,00
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset		538,53	
6464 Kattorakenteiden korjaukset		3 478,82	
6469 Muiden ulkopuolisten rakent. korjaus	2 300,00		
6470 Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.			16 000,00
6471 Porraskäytävöiden korjaus	8 000,00		
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaus		192,23	
6480 Osakashall. huon. rakennustekninen korj.		900,00	1 000,00
6481 Osakash. huon. märkätilojen korjaus	5 000,00		2 000,00
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	7 000,00		
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaukset		2 908,11	3 000,00
6532 Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus		2 677,56	3 000,00
6541 Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	2 000,00	756,10	1 000,00
6551 Sähköjärjestelmien korjaukset	3 000,00	170,04	200,00
6570 Korjaussuunnittelu ym konsultointi	4 203,00	229,28	200,00
6577 Pelastussuunnitelma	100,00	90,00	100,00
Korjaukset yhteensä	-38 603,00	-12 008,67	-31 500,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-196 648,00	-166 229,64	-189 885,17
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-1,00	36 237,33	1,63
X098 Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	84 891,34	84 891,34	
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	84 890,34	121 128,67	1,63

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18

PÄÄOMAVASTIKELASKELMA TALOUSARVIOON

Luotonantajan nimi
L-S OP 1
Lainan alkuperäinen nostopäivä
14.10.2014
Lainan viimeinen takaisinmaksupäivä
25.12.2034
Luoton numero
FI26 5700 8181 0699 10

Alkupääoma	
pvm:	31.12.2021
€	961579,42

Lainasta vastaavat yksiköt		
3283,5		osake
6	/	6 kk

Pääomavastike ajalla	1.1.2022	2,2500000	€
Pääomavastike ajalla	1.7.2022	2,1250000	€
Pääomavastikekertymä vuonna	2022	86191,88	€
Yli-/alijäämä edellisiltä vuosilta		0,00	€
Korkopäiviä vuodessa		360	

Päivämäärä	lyhennys	€	pääoma	€	vrk	Korko prosentti	korko	€
31.3.2022	18491,92		943087,50		90	1,1140	2678,00	
30.6.2022	18491,92		924595,58		92	1,1140	2684,87	
30.9.2022	18491,92		906103,66		92	1,1140	2632,22	
31.12.2022	20169,49		885934,17		91	1,1140	2551,54	
YHTEENSÄ	75645,25		885934,17				10546,62	

1. LYHENNYS	18491,92	€
2. LYHENNYS	18491,92	€
3. LYHENNYS	18491,92	€
KORKO	10546,62	€
YLI-/ALIJÄÄMÄ	0,00	€
KORJAUS	0,00	€
YHTEENSÄ	66022,38	€

1. LYHENNYS	18491,92	€
2. LYHENNYS	18491,92	€
3. LYHENNYS	20169,49	€
KORKO	10546,62	€
YLI- / ALIJÄÄMÄ	0,00	€
KORJAUS	0,00	€
YHTEENSÄ	67699,96	€

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18

PÄÄOMAVASTIKELASKELMA TALOUSARVIOON

Luotonantajan nimi
L-S OP 2
Lainan alkuperäinen nostopäivä
16.11.2018
Lainan viimeinen takaisinmaksupäivä
28.9.2038
Luoton numero
FI39 5700 8181 1715 26

Alkupääoma	
pvm:	31.12.2021
€	1552929,41

Lainasta vastaavat yksiköt	
3427,5	osake
6 / 6	kk

Pääomavastike ajalla	1.1.2022	2,82000000 €
Pääomavastike ajalla	1.7.2022	2,71500000 €
Pääomavastikekertymä vuonna	2022	113827,28 €
Yli-/alijäämä edellisiltä vuosilta		0,00 €
Korkopäiviä vuodessa		360

Päivämäärä	lyhennys €	pääoma €	vrk	Korko prosentti	korko €
31.3.2022	23178,06	1529751,35	90	1,2870	4996,55
30.6.2022	23178,06	1506573,29	92	1,2870	5031,35
30.9.2022	23178,06	1483395,23	92	1,2870	4955,12
31.12.2022	24484,22	1458911,01	91	1,2870	4825,86
YHTEENSÄ	94018,40	1458911,01			19808,88

1. LYHENNYS	23178,06 €
2. LYHENNYS	23178,06 €
3. LYHENNYS	23178,06 €
KORKO	19808,88 €
YLI-/ALIJÄÄMÄ	0,00 €
KORJAUS	0,00 €
YHTEENSÄ	89343,06 €

1. LYHENNYS	23178,06 €
2. LYHENNYS	23178,06 €
3. LYHENNYS	24484,22 €
KORKO	19808,88 €
YLI- / ALIJÄÄMÄ	0,00 €
KORJAUS	0,00 €
YHTEENSÄ	90649,22 €

Hallituksen laatima asunto-osakeyhtiön kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistonkäytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista.

Asunto-osakeyhtiön tiedot

Asunto-osakeyhtiön nimi: Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18
Osoite: Kiertokatu 16-18, Pori
Rakennusvuosi: 1951

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tutkimuksiin:

Hallituksen selvityksen laadinnassa on hyödynnetty seuraavia asiakirjoja:
korjaushistoriatiedot

Selvitys korjaustarpeesta vuosille 2022–2026

Kunnossapito- tai muutostyö	Arvioitu toteutusajankohta
Lukituksen uusinta	2022
Pihan asfaltointi	
Saunan ja pesuhuoneen korjaus	2022
Vesikaton kunnon seuranta	
Huoneistojen märkätilojen kunnostus	
Vesi- ja viemärijärjestelmän kunnon seuranta	

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö
1983-1984	osittainen peruskorjaus
2003	lämmönsiirrin uusittu
2004	hissit uusittu
2006-2007	saunaosastojen saneeraus
2015	huoneistokohtainen kosteuskartoitus
2015	ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö
2017	huoneisto- ja tuuletusparvekkeiden uusiminen
2017	ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
2018	julkisivuremontti
2019	taloyhtiön lämmönjakokeskus
2019	salaojat
2020	ala-aulat maalattu

14.2.2022

Asunto Oy Porin Kiertokatu 16-18

Hallitus