

Toimintakertomus v. 2016

Yhtiön perustiedot

Tontti Kuopion kaupungin vuokratontti, pinta-ala 1,38 ha, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2031 saakka. Kiinteistötunnus on 12:5:4.

Rakennukset

A-talo; valmistumisvuosi 1974, tilavuus 10 440 m³, 9 kerrosta
B-talo; valmistumisvuosi 1973, tilavuus 10 200 m³, 10 kerrosta
C-talo; valmistumisvuosi 1973, tilavuus 10 440 m³, 9 kerrosta
Suunnittelu: Arkkitehtitoimisto Kaj Michael Oy
Rakennesuunnittelu: Insinööritoimisto Tauno Niskanen Oy
LVI-suunnittelu: Insinööritoimisto Junninen & Tossavainen Oy
Sähkösuunnittelu: insinööri Olavi Nikkanen
Pääurakoitsija: Rakennusliike Tommi Lyytinen Ky

Huoneistot 128 asuinhuoneistoa (yht. 7 998 m²) sekä A-talon kellaritilassa kerhuhuone/varasto (75 m²), joka on Lilja-Nordica Oy:n omistuksessa. Taloyhtiössä asui keskimäärin 187 asukasta vuoden aikana.

Pysäköinti yhtiöllä on 60 lämmitystolpalla varustettua autopaikkaa, joista 8 on vieraspaikkoina. Tämän lisäksi osakkaiden omistuksessa on 59 autotallia. Tallien myynti/vuokraus ulkopuolisille ei ole mahdollista.

Yhtiökokoukset

Varsinaisia yhtiökokouksia pidettiin kaksi: 18.5. (läsnä 34 osakasta) ja 7.12. (läsnä 22 osakasta). Kokouksissa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat, haltuunottoa sekä korjausasiat.

Hallitus puh. joht. Pentti Kukkonen, varapuh.joht. Osmo Toikkanen, Alpo Ojapelto, Pauli Pulkkinen, Kaija Karppinen, Martti Nyman.
Varajäsenet: Olli Kankimäki ja Heikki Eskelinen.
Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

Isännöitsijä Marko Haavisto, Iat (isännöitsijän ammattitutkinto), kirjanpito; tilipalvelu Sirpa Koponen Oy (auktorisoitu tilitoimisto)

Tilintarkastaja

HT Ari-Pekka Poikonen, SYS Audit Oy

Varatilintarkastaja

Kari Hyvönen, KHT, SYS Audit Oy

Kiinteistönhuolto ja siivous

Puijon Kiinteistöpalvelu Oy

Palkat Isännöitsijän palkka oli 9 000 €. Kirjanpitäjän palkkio oli 1 203 € ja hallituksen kokouspalkkiot olivat 1 050 €, tilintarkastajan palkkio oli 800 €. Korjausmiehen palkat olivat 9 780 €.

Vastikkeet hoitovastike 3,5 €/m²/kk, vesivastike 25 €/hlö/kk, kaapeli-tv 4,35 €/asunto/kk

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen.

Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Yhtiöllä ei ole takausvastuita eikä sitoumuksia.

Talousarviovertailu

Kiinteistön hoitokulut olivat 365 114 €, kun budjetoitu oli 325 734 € (ero 12 %).

Jäsenyydet

Yhtiö on jäsenenä Pohjois-Savon kiinteistöyhdistys ry:ssä.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Kuvattiin ja huuhdeltiin pihaviemäriverkosto, korjattiin hissit kulkemaan äänettömämmin (3175 €/ hissi), kaikkien huoneistojen ulko-ovien tiivisteet uusittiin ja karmit/saranat oikaistiin, a-talon kellarin lattia maalattiin ja häkkikoppien alajuoksupuut uusittiin, koska pihaviemärikaivo oli tukkeentunut sanomalehden takia ja jätevedet nousivat padotusventtiilistä kellarin lattialle.

Arvio tulevasta kehityksestä

Viisivuotiskaudella v. 2017-2022 toteutetaan mahdollisesti seuraavia peruskorjauksia: hissien korjausta, ulkopuolisen viemäri-verkoston kunnostamista.

Energian ja veden kulutus

	2016	2015	2014	2013	2012
lämpö, MWh	1681	1567	1657	1687	1801
sähkö, kWh	87 920	87 946	95 478	98 709	109 653
vesi, l/hlö/vrk	126	134	133	127	127

Lämmityskulut ovat korkeat, sähkönkulutus on normaali ja vedenkulutus on normaali v. 1960-1975 rakennettuihin kiinteistöihin verrattuna. Energiatohokkuus-luokka on D. ET-luku on 179 kWh/brm²/vuosi eli paljon kuluttava (tyypillinen ko. ajan taloille).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä käsittäen myös esine-, vastuu- ja oikeusturvavakuutukset. Työnantajavakuutukset ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö ELOssa.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana tapahtui osakkeiden vaihdos seuraavissa huoneistoissa: B1, B37, B43, C8, C24, C33.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Tilikauden voitto 60 683,21 € kirjataan voitto/tappioutilille.

1.1. - 31.12.2016

1.1. - 31.12.2015 Talousarvio 2016

TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot			
Vastikkeet	339 066,00	395 577,00	339 066,00
Vesimaksut	56 151,49	54 106,10	56 000,00
Käyttökorvaukset	30 099,61	24 081,00	31 034,00
Muut kiinteistön tuotot	10,00	2 977,27	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	425 327,10	476 741,37	426 100,00
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	- 22 458,30	- 24 485,83	- 11 000,00
Hallinto	- 4 628,00	- 9 446,66	- 5 000,00
Käyttö ja huolto	- 57 616,67	- 54 464,96	- 52 734,00
Ulkoalueiden hoito	- 17 931,71	- 6 213,31	- 5 000,00
Lämmitys	- 117 642,76	- 109 578,11	- 105 000,00
Vesi ja jätevesi	- 40 853,33	- 38 836,07	- 40 000,00
Sähkö ja kaasu	- 10 685,68	- 10 923,77	- 14 000,00
Jätehuolto	- 10 918,98	- 12 699,75	- 12 000,00
Vahinkovakuutukset	- 8 247,30	- 8 933,73	- 9 000,00
Vuokrat	- 17 614,70	- 17 614,70	- 18 000,00
Kiinteistövero	- 21 621,56	- 21 701,25	- 23 000,00
Korjaukset	- 34 836,13	- 168 864,02	- 30 000,00
Muut hoitokulut	- 58,87	- 210,14	- 1 000,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	- 365 113,99	- 483 972,30	- 325 734,00
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	60 213,11	- 7 230,93	100 366,00
Rahoitustuotot ja -kulut	60 213,11	- 7 230,93	100 366,00
Korkotuotot	498,39	133,56	0,00
Muut rahoituskulut	- 28,29	- 4,45	0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	470,10	129,11	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	60 683,21	- 7 101,82	100 366,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJ	60 683,21	- 7 101,82	100 366,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	60 683,21	- 7 101,82	100 366,00

Asunto Oy Lepopankko

4

	31.12.2016	31.12.2015
TASE		
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	3 062,23	3 062,23
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 062,23	3 062,23
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 469 563,19	1 469 563,19
Koneet ja kalusto	36 144,68	36 144,68
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 505 707,87	1 505 707,87
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	22 503,54	22 503,54
Sijoitukset yhteensä	22 503,54	22 503,54
	<u>1 531 273,64</u>	<u>1 531 273,64</u>
Saamiset, lyhytaikaiset		
Siirtosaamiset	2 100,23	8 828,15
Saamiset, lyhytaikaiset yhteensä	2 100,23	8 828,15
Rahat ja pankkisaamiset		
Pankkisaamiset	115 554,45	55 526,56
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	115 554,45	55 526,56
	<u>1 648 928,32</u>	<u>1 595 628,35</u>
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 119 727,93	1 119 727,93
Rakennusrahasto	536 941,31	536 941,31
Ed. tilikausien voitto (tappio)	- 88 180,35	- 81 078,53
Tilikauden voitto (tappio)	60 683,21	- 7 101,82
Oma pääoma yhteensä	1 629 172,10	1 568 488,89
	<u>1 629 172,10</u>	<u>1 568 488,89</u>
Vieras pääoma, lyhytaikainen		
Siirtovelat	19 356,99	27 139,46
Muut lyhytaikaiset velat	399,23	0,00
Vieras pääoma, lyhytaikainen yhteensä	19 756,22	27 139,46
	<u>1 648 928,32</u>	<u>1 595 628,35</u>

5

VASTIKELASKELMAT 2016

Hoitopuolen tulot	€
hoitovastikkeet	339 066,00
ylimääräiset vastikkeet	-
käyttökorvaukset	86 251,10
muut tuotot	10,00
korkotuotot	470,10
yhteensä	425 797,20

Hoitopuolen menot	
hoitokulut	365 113,99
aktivoinnit	-
yhteensä	365 113,99

Hoitovastikeylijäämä v. 2016	60 683,21
Siirtyvä ylijäämä v. 2015	37 215,25
Kokonaisjäämä v. 2016	97 898,46

TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Vaihtuvat vastaavat 31.12.2016	
Rahoitusomaisuus	115 554,45
Siirtosaamiset	2 100,23
Lyhytaikainen vieras pääoma	19 756,22
Taseen mukainen ylijäämä	97 898,46

LASKELMA VESIMAKSUISTA

	€	€/kk/asukas
vesi- ja jätevesikulut	40 853,33	18,2
veden osuus lämmityksestä (30 %)	35 292,83	15,7
yhteensä	76 146,16	33,9
perityt vesimaksut	56 151,49	25,0