



ASUNTO OY JÄRVENPÄÄN KAARNAPOLKU 1

Kutsu / Esityslista
Varsinainen yhtiökokous 25.4.2023

Osakkaille

Tervetuloa Asunto Oy Järvenpään Kaarnapolku 1 varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 25.4.2023 kello 18.00 isännöintitoimistolla osoitteessa Uudenmaantie 7, 04410 Järvenpää.

Kokouksessa käsitellään asuntoyhtiölain ja varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat, sekä päätetään valtuuksista hallitukselle etupihan puiden kaatoon ja julkisivusaumausten ja julkisivujen pesun ja maalauksen toteutukseen.

Järvenpää 20. päivänä maaliskuuta 2023.

HALLITUS

ASUNTO OY JÄRVENPÄÄN KAARNAPOLKU 1

Valtakirja
Varsinainen yhtiökokous

Huoneisto: _____

Valtuutan / valtuutamme _____:n tai määräämänsä edustamaan minua / meitä varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.4.2023.

_____, _____. päivänä _____kuuta 2023
paikka

allekirjoitus

allekirjoitus

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtiö kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Varmin tapa osoittaa valtuutus on päivätty valtakirja. Määräys valtuutuksen osoittamisesta koskee myös kuolinpesän leskeä sekä avio- ja avopuolisoa. Pelkkä huoneistossa asuminen ei tuota automaattisesti oikeutta edustaa muita yhteisomistajia.

Esityslista

1. Avataan kokous
2. Valitaan kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri
3. Valitaan pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat
4. Todetaan kokouksen osanottajat ja heidän äänimääränsä
5. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
6. Vahvistetaan kokouksen työjärjestys
7. Esitetään toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
8. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
9. Päätetään taseen osoittaman tuloksen käsittelystä
Hallituksen esitys:
Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 € kirjataan voitto/tappio tilille.
10. Päätetään hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuuvapaudesta
11. Esitetään hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle sekä selvitys yhtiössä aikaisemmin suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä.
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista
13. Päätetään talousarvion vahvistamisesta ja vastikkeiden suuruudesta, sekä annetaan valtuus hallitukselle päättää kahden ylimääräisen vastikkeen keräämisestä tarvittaessa.
14. Valitaan hallituksen jäsenet (3 – 5)
15. Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja
16. Etupihan, sekä takapihalta rakennuksen läheisyydessä olevien puiden kaato.
Hallituksen esitys:
Hallitus pyytää yhtiökokoukselta valtuudet kaadattaa etupihan puoleiset puut ja tässä vaiheessa maisemoida puiden ”istutuslaatikot” siistimmäksi. Takapihalta kaadetaan rakennuksen läheisyydestä ne puut, jotka ovat julkisivun korjaustöiden vuoksi välttämättömät.
17. Julkisivujen ja piha-alueiden perusparannuskankkeet
Hallituksen esitys:
Yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet lähteä viemään eteenpäin julkisivujen ja piha-alueiden perusparannushankkeita kilpailuttamalla julkisivujen maalaus ja elementtisaumojen uusiminen.
Tarjouskilpailutuksen jälkeen pidetään ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätetään urakoiden rahoittamisesta.
18. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta
Hallituksen esitys:
Päätetään kartuttaa lainanlyhennysrahastoa tarvittaessa enintään tilikauden aikana tehtävien lainanlyhennysten määrällä rahoitusvastikkeista ja / tai lainaosuussuorituksista.
19. Päätetään kokous
20. Muut asiat

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2022

Säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti.

Osoite:
Uudenmaantie 7
04410 Järvenpää
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 0126600-3

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022

Sisällysluettelo

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	4
TALOUSARVIOVERTAILU	6
KORJAUKSET	6
TASE.....	7
TULOSLASKELMA	8
LIITETIEDOT	9
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	11

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2032 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2028 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ovat toteuttaneet Tilitalo Emma Oy ja Taloasema Keski-Uusimaa Oy.

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus:	186-009-0933-0002
Tontti:	Oma
Tontin pinta-ala:	2058 m ²
Valmistumisvuosi:	1974
Rakennukset:	1
Huoneistot:	19 kpl
Huoneistoala:	1632 m ²
Lämmitysjärjestelmä:	kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä:	painovoimainen
Pysäköinti:	autopaikat 19 kpl
Osoite:	Kaarnapolku 1, 04440 Järvenpää

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.3.2022. Kokouksessa käsiteltiin Asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään tilikauden aikana tehtävien lainanlyhennysten määrällä rahoitusvastikkeista ja / tai lainaosuussuorituksista.

Hallitus

	1.1. – 24.3.	24.3. – 31.12.
Puheenjohtaja	Sari Kärkkäinen	Sari Kärkkäinen
Jäsen	Irja Suominen	Sirkka Korhonen
Jäsen	Tarja Lampiluoto	Tarja Lampiluoto
Jäsen	Elina Lamminpää	Elina Lamminpää

Hallitus on kokoontunut kolme kertaa.

Isännöitsijä Taloasema Keski-Uusimaa Oy / Markku Lappalainen IAT

Tilintarkastajat Varsinaiset tilintarkastaja Jaakko Heiskanen KHT
Varatilintarkastaja Päivi Ollila HTM

Kiinteistön huolto ja siivous Aronia-palvelut oy

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet		
Hoitovastike	01.01.2022 - 31.05.2022	4,35 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	4,70 / m ²
Hoitovastike, liikehuoneisto	01.01.2022 - 31.05.2022	4,35 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	4,70 / m ²
Vesimaksuennakko	01.01.2022 - 31.05.2022	0,30 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	0,40 / m ²
Vesitasaus, kylmä	01.01.2022 - 31.12.2022	4,00 / m ³
Vesitasaus, lämmin	01.01.2022 - 31.12.2022	9,38 / m ³
Kaapeli-TV	01.01.2022 - 31.05.2022	5,40 / kpl
	01.06.2022 - 31.12.2022	4,60 / kpl
Rahoitusvastikkeet		
Rahoitusvastike 1	01.01.2022 - 31.05.2022	0,56 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	0,57 / m ²
Rahoitusvastike 3	01.01.2022 - 31.05.2022	1,67 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	1,59 / m ²
Rahoitusvastike 4	01.01.2022 - 31.05.2022	0,45 / m ²
	01.06.2022 - 31.12.2022	0,47 / m ²
Käyttökorvaukset		
Autopaikka/lämmin	01.01.2022 - 31.05.2022	15,00 / kpl
	01.06.2022 - 31.12.2022	20,00 / kpl
Saunamaksut	01.01.2022 - 31.05.2022	12,00 / kk
	01.06.2022 - 31.12.2022	20,00 / kk

Kiinteistön hoitotalous

Tilikauden hoitotalousylijäämä 2.451,34 euroa. Kumulatiivinen yli-/alijäämä tilikauden päättyessä oli -2.898,69 euroa. Vastikerahoituslaskelma esitetään täydellisenä jäljempänä.

Talousarvion toteutuminen

Tiliryhmäkohtainen talousarviovertailu kommentteineen esitetään jäljempänä.

Maksuvalmius

Maksuvalmius on hivenen paranemaan päin.

Lainat

Saldo	31.12	Laina päättyy	Korko%
Rahoituslaina 3	78.953,74	26.6.2030	3,5
Rahoituslaina 4	4.313,33	26.6.2024	4,416

Luottolimiitti

Maksuliikennetilin luottolimiitti on 20.000,00 euroa. Siitä oli tilikauden päättyessä käytössä 0,00 euroa.

Pysyvät rasitteet ja vakuudet

Yhtiön kiinteistöön on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 406.200,00 euron arvosta. Niistä 406.200,00 euroa on rahalaitoksella vakuutena yhtiön vastuista.

Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi	Sähkö	Kaukolämpö
2022	671	11025	183
2021	828	12477	192
2020	812	10691	169
2019	1121	13155	180
2018	966	13167	188
2017	978	14142	191

Osakeluettelomerkinnot

Huoneisto	Osakkeet
A 4	166-236
A 9	445-504

Olellaiset tapahtumat tilikaudella

Merkittävimmät korjaukset olivat vesikatolla tehdyt huoltokorjaukset.
Yhteensä korjauksiin käytettiin 3.593,99 €.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

1999 Vesikaton uusiminen
2003 Julkisivujen ja parvekelinjoiden kunnostaminen
2003 Lukituksen uusiminen
2007 Kuntoarvio
2008 Putkistojen kuntotutkimus
2010 Putkiremontti, kylpyhuoneiden ja wc-tilojen peruskorjaus
2010 Lämmönsiirtimen uusiminen sekä lämmön säätö
2010 Putkiremontin yhteydessä asennettiin porraskäytäviin savunpoistojärjestelmä
2011 Porraskäytävien maalaus ja akustiikkalevyjen uusiminen
2011 Ilmanvaihtokanavien puhdistus, ilmapäärien mittaaminen ja venttiilien säätö
2013 Osa julkisivujen pesu ja sammalsuojauksen uusiminen
2014 Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
2015 Pyörä/rokkakatos puuosien uusimiset
2015 Uuden kuivaustelineen perustaminen pihalle
2018 Huippuimurit uusittu
2019 B-rapun alatasanteen laatoittaminen
2020 Asuntojen 4, 7, 12 ja 18 parvekkeiden sisäpintojen maalaus
2020 Aidan teko sisäpihalle
2020 Ilmastoinnin nuohous ja säätö
2022 Vesikaton huoltokorjaus

Arvio tulevasta kehityksestä

Hallitus esittää yhtiökokouksessa viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen.

Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä. Lisäksi yhtiö on liitetty vakuutusmeklarin AsumisPlus-ryhmätapaturmavakuutukseen, sekä Hallitu- ja VahinkoPlus vakuutuksiin.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäyksi-
si/vähennykseksi voitto-/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2022

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	64.596,30	
Kulutusperusteiset vastikkeet	4.975,57	
Vuokrat	3.720,00	
Käyttökorvaukset	1.320,00	
Korkotuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	
Hoitotuotot yhteensä		<u>74.611,87</u>
Hoitokulut		
Hoitokulut	-71.485,18	
Korkokulut	-405,56	
Muut rahoituskulut	-197,92	
Lainojen lyhennykset	0,00	
Luottolimiitin käytön vähennys	-71,87	
Hoitokulut yhteensä		<u>-72.160,53</u>
Luottolimiitin käytön lisäys		<u>0,00</u>
Hoitovastike yli/alijäämä		<u>2.451,34</u>
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		<u>-5.350,03</u>
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		<u>-2.898,69</u>
Erityisvastike tuotot		
Erityisvastikkeet	1.124,80	
Erityisvastike tuotot yhteensä		<u>1.124,80</u>
Erityisvastike kulut		
Hoitokulut	-1.141,56	
Erityisvastike kulut yhteensä		<u>-1.141,56</u>
Erityisvastike yli/alijäämä		<u>-16,76</u>
Edellisten tilikausien erityisvastikejäämä		<u>572,48</u>
Siirtyvä erityisvastikejäämä		<u>555,72</u>
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	0,00	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	4.060,42	
Pääomatuotot, laina 1 yhteensä		<u>4.060,42</u>
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-64,37	
Muut rahoituskulut	-166,02	
Lainojen lyhennykset	-5.949,59	
Pääomakulut, laina 1		<u>-6.179,98</u>
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1		<u>-2.119,56</u>
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 1		<u>-7,57</u>
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1		<u>-2.127,13</u>
Pääomatuotot, laina 3		
Pääomavastikkeet	1.616,24	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	11.240,56	
Pääomatuotot, laina 3 yhteensä		<u>12.856,80</u>
Pääomakulut, laina 3		
Korkokulut	-1.947,28	
Muut rahoituskulut	-202,52	
Lainojen lyhennykset	-11.240,56	
Pääomakulut, laina 3		<u>-13.390,36</u>
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 3		<u>-533,56</u>
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 3		<u>1.192,66</u>
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 3		<u>659,10</u>

Pääomatuotot, laina 4		
Pääomavastikkeet	370,80	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	2.875,64	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 4 YHTEENSÄ		<u>3.246,44</u>
Pääomakulut, laina 4		
Korkokulut	-121,97	
Muut rahoituskulut	-197,92	
Lainojen lyhennykset	-2.875,64	
Pääomakulut, laina 4		<u>-3.195,53</u>
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 4		50,91
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 4		<u>-127,69</u>
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 4		-76,78
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeyli/alijäämä		-2.898,69
Erityisvastikeyli/alijäämä		555,72
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		-2.127,13
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 3		659,10
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 4		<u>-76,78</u>
Kokonaisjäämä		-3.887,78
Rahoitusomaisuus		2.682,83
Lyhytaikainen vieras pääoma		-20.686,81
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		<u>14.116,20</u>
Taseen rahoitusasema		-3.887,78
Erotus		<u>0,00</u>

Velkaosuudet per velallinen yksikkö 31.12.2022

Rahoituslaina 1 Nordea 106420-6119082
Lainan määrä 0,00 euroa
Velkaosuus 3,56 euroa / velallinen yksikkö
Kirjanpidollinen käsittely:
rahoitusvastikkeet on rahastoitu kokonaisuudessaan

Rahoituslaina 3 Nordea 106420-6210071
Lainan määrä 78.953,74 euroa
Velkaosuus 118,63 euroa / velallinen yksikkö
Kirjanpidollinen käsittely:
rahoitusvastikkeista on rahastoitu 87,43 % ja tuloutettu 12,57 %

Rahoituslaina 4 Nordea 131320-35069
Lainan määrä 4.313,33 euroa
Velkaosuus 7,49 euroa / velallinen yksikkö
Kirjanpidollinen käsittely:
rahoitusvastikkeista on rahastoitu 88,58 % ja tuloutettu 11,42 %

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2022	Budjetti	Ero	Tot.%
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	64.596,30	64.182,60	413,70	100,6
Kulutuserusteiset vastikkeet	6.100,37	6.104,40	-4,03	99,9
Vastikkeet yhteensä	70.696,67	70.287,00	409,67	100,6
Vuokrat	3.720,00	3.990,00	-270,00	93,2
Käyttökorvaukset	1.320,00	1.728,00	-408,00	76,4
Kiinteistön tuotot yhteensä	75.736,67	76.005,00	-268,33	99,6
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-11.998,59	-12.002,24	3,65	100,0
Käyttö ja huolto yhteensä	-10.472,08	-9.118,87	-1.353,21	114,8
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.141,56	-1.142,00	0,44	100,0
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-2.880,64	-2.100,00	-780,64	137,2
Siivous yhteensä	-4.396,84	-4.863,96	467,12	90,4
Lämmitys	-19.245,04	-18.000,00	-1.245,04	106,9
Vesi ja jätevesi	-3.684,51	-4.300,00	615,49	85,7
Sähkö ja kaasu	-4.427,43	-3.400,00	-1.027,43	130,2
Jätehuolto	-2.906,95	-4.000,00	1.093,05	72,7
Vahinkovakuutukset	-1.387,53	-1.263,00	-124,53	109,9
Kiinteistövero	-6.525,18	-5.700,00	-825,18	114,5
Korjaukset yhteensä	-3.593,99	-7.000,00	3.406,01	51,3
Muut hoitokulut	33,60			
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-72.626,74	-72.890,07	263,33	99,6
Hoitokate	3.109,93	3.114,93	-5,00	99,8

Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui 99,6 prosentin tarkkuudella.

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2022

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	57,72
6462 Ikkunat ja ovet, lukostot	2.172,48
6464 Kattorakenteiden korjaukset	
Kattohuopien huoltokorjauksia	668,67
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	
Saunaosaston wc-istuimen uusiminen	167,12
6550 Sähköjärjestelmien korjaukset	528,00
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta, asiantuntijakulut	
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	3.593,99

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	15.925,71	15.925,71
Liittymismaksut	6.548,16	6.548,16
Rakennukset ja rakennelmat	466.247,86	468.041,27
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>488.721,73</u>	<u>490.515,14</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	488.721,73	490.515,14
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	185,00	1.323,81
Siirtosaamiset	146,21	1.333,73
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	331,21	2.657,54
Saamiset yhteensä	331,21	2.657,54
Rahat ja pankkisaamiset	<u>2.351,62</u>	<u>2.657,54</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2.682,83	2.657,54
Vastaavaa yhteensä	<u><u>491.404,56</u></u>	<u><u>493.172,68</u></u>
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	109.416,34	109.416,34
Rakennusrahasto	93.625,57	93.625,57
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	67.950,68	49.774,06
Lainanlyhennysrahasto	36.165,24	36.165,24
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-75,95	-80,67
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	<u>0,00</u>	<u>4,72</u>
Oma pääoma yhteensä	307.081,88	288.905,26
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset	<u>94.485,00</u>	<u>94.485,00</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	94.485,00	94.485,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	69.150,87	85.322,11
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	69.150,87	85.322,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	14.116,20	18.082,62
Saadut ennakot	2.601,53	2.385,76
Ostovelat	3.757,87	3.796,99
Siirtovelat	211,21	194,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>20.686,81</u>	<u>24.460,31</u>
Vieras pääoma yhteensä	89.837,68	109.782,42
Vastattavaa yhteensä	<u><u>491.404,56</u></u>	<u><u>493.172,68</u></u>

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	70.696,67	67.777,48
Vuokrat	3.720,00	3.120,00
Käyttökorvaukset	1.320,00	1.032,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	75.736,67	71.929,48
Luottotappiot ja oikaisuerät		17,21
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-11.998,59	-11.730,16
Käyttö ja huolto	-10.472,08	-9.192,42
Eriyisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.141,56	-1.141,56
Ulkoalueiden hoito	-2.880,64	-2.286,75
Siivous	-4.396,84	-4.263,96
Lämmitys	-19.245,04	-18.267,67
Vesi ja jätevesi	-3.684,51	-4.002,98
Sähkö ja kaasu	-4.427,43	-3.430,37
Jätehuolto	-2.906,95	-4.066,79
Vahinkovakuutukset	-1.387,53	-1.058,08
Kiinteistövero	-6.525,18	-6.413,34
Korjaukset	-3.593,99	-4.988,13
Muut hoitokulut	33,60	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-72.626,74	-70.842,21
Hoitokate	3.109,93	1.104,48
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-1.793,41	-19.501,72
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1.793,41	-19.501,72
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot		17,60
Pääomavastikkeet	20.163,66	20.381,26
Rahastosiirrot pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista	-18.176,62	-18.082,62
Korkokulut	-2.539,18	-2.400,35
Muut rahoituskulut	-764,38	-593,93
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.316,52	-678,04
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	0,00	-19.075,28
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovarauksen muutos		19.080,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä		19.080,00
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	4,72

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.
2. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.
3. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
4. Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjäksi varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku).

Poikkeukselliset erät

Tilikaudella maksettiin RL1 Remonttilainan pääoma pankin laskutusvirheen vuoksi kokonaisuudessaan pois. RL1 Remonttilainan alijäämää jäädytettiin velallisilta huoneistoilta pois. Lainan alkuperäinen arvioitu loppumispäivämäärä oli 26.6.2023.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Julkisivuremontin ja pihasuunnittelun käynnistys, joka jo julkisivujen osalta kilpailutettiin vuoden 2022 puolella.

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 27.064,27 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt (sekä eläkevastuut)

Yhtiön omistaman kiinteistön 186-009-0933 panttikirjat vakuutena yhtiön vastuista Nordea pankki oyj:lle:

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
Nordea	3707	16.06.2003	75.000,00
Nordea	3708	16.06.2003	75.000,00
Nordea	7562	18.12.2003	16.800,00
Nordea	7563	18.12.2003	16.800,00
Nordea	7564	18.12.2003	12.600,00
Nordea	10556	26.03.2010	210.000,00
		Yhteensä	406.200,00

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei ole maksettu palkkioita/palkkoja.

Verottajan vahvistamat tappiot

Ei vahvistettuja tappioita.

Käyttöomaisuuden erien muutokset	2022	2021
Asuinrakennukset 1.1	468.041,27	487.542,99
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-1.793,41	-19.501,72
Asuinrakennukset 31.12	466.247,86	468.041,27
Oman pääoman erien muutokset	2022	2021
Osakepääoma 1.1	109.416,34	109.416,34
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	109.416,34	109.416,34
Rakennusrahasto 1.1	93.625,57	93.625,57
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	93.625,57	93.625,57
Sidottu oma pääoma yhteensä	203.041,91	203.041,91
Muut rahastot		
Lainanlyh.rahasto 1.1	36.165,24	18.082,62
Lisäys	0,00	18.082,62
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	36.165,24	36.165,24
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyh.rahasto 1.1	49.774,06	49.774,06
Lisäys	18.176,62	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	67.950,68	49.774,06
Voitto/tappio edel.kausilta	-75,95	-80,67
Tilikauden voitto/tappio	0,00	4,72
Vapaa oma pääoma yhteensä	104.039,97	85.863,35
Oma pääoma yhteensä	307.081,88	288.905,26
Asuintalovaraus vuosi 2013		-27.430,00
Asuintalovaraus vuosi 2014		-25.060,00
Asuintalovaraus vuosi 2016		-26.895,00
Asuintalovaraus vuosi 2021		-15.100,00

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 20. päivänä Maalis kuuta 2023

Sari Kärkkäinen
hallituksen puheenjohtaja

Tarja Lampiluoto
hallituksen jäsen

Sirkka Korhonen
hallituksen jäsen

Elina Lamminpää
hallituksen jäsen

Markku Lappalainen, isännöitsijä
Taloasema Keski-Uusimaa Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Keravalla 22. päivänä maalie kuuta 2023

Jaakko Heiskanen KHT

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu kokonaan tai osittain sähköisesti.

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

TILINPÄÄTÖSERITTELYT

1.1. - 31.12.2022

SISÄLLYSLUETTELO

TASE	1
TULOSLASKELMA.....	3
TASE-ERITTELY.....	7
ENNAKOT JA SAATAVAT	10
AVOIMET LASKUT, OSTOESKONTRA	10
LUETTELO LIITETIETOTOSITTEISTA.....	12
TILILUETTELO.....	13

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
1100 Maa- ja vesialueet	15.925,71	15.925,71
Maa- ja vesialueet yhteensä	15.925,71	15.925,71
Liittymismaksut		
1130 Liittymismaksut	3.758,16	3.758,16
1137 Kaapelitelevisioliittymä	2.790,00	2.790,00
Liittymismaksut yhteensä	6.548,16	6.548,16
Rakennukset ja rakennelmat		
1150 Rakennukset ja rakennelmat	466.247,86	468.041,27
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	<u>466.247,86</u>	<u>468.041,27</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	488.721,73	490.515,14
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)		
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista	185,00	1.323,81
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä	185,00	1.323,81
Siirtosaamiset		
1793 Ennakkomaksut ja jaksotukset	146,21	1.333,73
Siirtosaamiset yhteensä	146,21	1.333,73
Saamiset yhteensä	331,21	2.657,54
Rahat ja pankkisaamiset		
1910 Nordea 106430-157821	2.351,62	
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	<u>2.351,62</u>	
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2.682,83	2.657,54
Vastaavaa yhteensä	<u>491.404,56</u>	<u>493.172,68</u>

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma		
2000 Osakepääoma	109.416,34	109.416,34
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä	109.416,34	109.416,34
Rakennusrahasto		
2030 Rakennusrahasto	93.625,57	93.625,57
Rakennusrahasto yhteensä	93.625,57	93.625,57
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)		
2110 Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	67.950,68	49.774,06
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen) yhteensä	67.950,68	49.774,06
Lainanlyhennysrahasto		
2140 Lainanlyhennysrahasto	36.165,24	36.165,24
Lainanlyhennysrahasto yhteensä	36.165,24	36.165,24
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)		
2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-75,95	-80,67
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä	-75,95	-80,67
Tilikauden voitto/tappio		4,72
Oma pääoma yhteensä	307.081,88	288.905,26
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset		
2225 Asuintalovaraus 2013	27.430,00	27.430,00
2226 Asuintalovaraus 2014	25.060,00	25.060,00
2227 Asuintalovaraus 2016	26.895,00	26.895,00
2228 Asuintalovaraus 2021	15.100,00	15.100,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	94.485,00	94.485,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)		
2431 RL1N82 Remonttilaina		5.949,59
2433 RL3N71Putkiremontti	78.953,74	90.194,30
2434 RL4N69 2014	4.313,33	7.188,97
2450 Luotollinen pankkitili, pitkäaikainen		71,87
2469 Lainojen lyhytaikainen osuus	-14.116,20	-18.082,62
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	69.150,87	85.322,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		
2769 Lainojen lyhytaikainen osuus	14.116,20	18.082,62
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä	14.116,20	18.082,62
Saadut ennakot		
2810 Hoitovastike-ennakot	2.601,53	2.385,76
Saadut ennakot yhteensä	2.601,53	2.385,76
Ostovelat		
2850 Ostovelat, lyhytaikaiset	3.722,87	3.791,99
2851 Velat perinnästä	35,00	5,00
Ostovelat yhteensä	3.757,87	3.796,99
Siirtovelat		
2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset	170,00	170,60
2981 Korjojaksotusvelka		0,02
29811 RL1 N82 Korjojaksotusvelka		0,01
29813 RL3 N71 Korjojaksotusvelka	38,39	22,52
29814 RL4 N69 Korjojaksotusvelka	2,82	1,79
Siirtovelat yhteensä	211,21	194,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	20.686,81	24.460,31
Vieras pääoma yhteensä	89.837,68	109.782,42
Vastattavaa yhteensä	491.404,56	493.172,68

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	%	1.1. - 31.12.2021	%
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	54.923,25	72,5	52.461,00	72,9
3002 Liikehuoneistovastikkeet Tarha	9.673,05	12,8	9.239,40	12,8
Hoitovastikkeet yhteensä	64.596,30	85,3	61.700,40	85,8
Kulutusperusteiset vastikkeet				
3031 Vesivastikkeet	4.975,57	6,6	4.845,88	6,7
Kulutusperusteiset vastikkeet yhteensä	4.975,57	6,6	4.845,88	6,7
Erityisvastikkeet				
3051 KaapeliTV-vastikkeet	1.124,80	1,5	1.231,20	1,7
Erityisvastikkeet yhteensä	1.124,80	1,5	1.231,20	1,7
Vastikkeet yhteensä	70.696,67	93,3	67.777,48	94,2
Vuokrat				
3108 Autopaikkavuokrat	3.720,00	4,9	3.120,00	4,3
Vuokrat yhteensä	3.720,00	4,9	3.120,00	4,3
Käyttökorvaukset				
3203 Saunamaksut	1.320,00	1,7	1.032,00	1,4
Käyttökorvaukset yhteensä	1.320,00	1,7	1.032,00	1,4
Kiinteistön tuotot yhteensä	75.736,67	100,0	71.929,48	100,0
Luottotappiot ja oikaisuerät				
Luottotappiot ja oikaisuerät				
3909 Muut oikaisuerät			17,21	0,0
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä			17,21	0,0
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto				
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut isännöintiyritykselle				
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	-6.679,44	-8,8	-6.513,35	-9,1
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	-288,00	-0,4	-405,79	-0,6
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	-816,00	-1,1	-788,64	-1,1
5334 Isännöinnin matka- ja kilometrikorvaukset	-94,71	-0,1	-96,54	-0,1
Maksut isännöintiyritykselle yhteensä	-7.878,15	-10,4	-7.804,32	-10,8
Maksut tilintarkastustoimistolle				
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	-861,80	-1,1	-830,80	-1,2
Maksut tilintarkastustoimistolle yhteensä	-861,80	-1,1	-830,80	-1,2
Toimisto- ym. hallintokulut				
5371 Kokouskulut			-92,80	-0,1
5372 Monistekulut	-515,97	-0,7	-1.014,16	-1,4
5373 Postikulut	-337,48	-0,4	-205,50	-0,3
5375 Jäsenmaksut	-169,00	-0,2	-166,00	-0,2
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-675,62	-0,9	-664,61	-0,9
5380 Lehdet	-152,48	-0,2	-152,48	-0,2
5383 Muutosilmoitukset	-59,00	-0,1		
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-1.349,09	-1,8	-799,49	-1,1
Toimisto- ym. hallintokulut yhteensä	-3.258,64	-4,3	-3.095,04	-4,3
Hallinto yhteensä	-11.998,59	-15,8	-11.730,16	-16,3
Käyttö ja huolto				
Käytön ja huollon palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista				
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloitukset/KH	-7.262,36	-9,6	-7.042,80	-9,8
5433 Kiinteistöhuollon lisä- ja erillisveloitukset	-1.730,58	-2,3	-1.034,57	-1,4
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista yhteensä	-8.992,94	-11,9	-8.077,37	-11,2
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista				
5442 Vartiointi, valvomo, hälytyskeskus palvelumaksut	-288,92	-0,4		
5444 Energian ja veden kulutusseurantamaksut	-936,22	-1,2	-936,23	-1,3
5449 Käytön ja huollon maksut laitehuoltoyrityksille	-254,00	-0,3	-59,52	-0,1
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista yhteensä	-1.479,14	-2,0	-995,75	-1,4
Käytön ja huollon tarveaineet				
5450 Käytön ja huollon tarveaineet, pienhankinnat			-119,30	-0,2

Käytön ja huollon tarveaineet yhteensä			-119,30	-0,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-10.472,08	-13,8	-9.192,42	-12,8
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut				
5491 KaapeliTV-vastikkeilla katettavat kulut	-1.141,56	-1,5	-1.141,56	-1,6
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut yhteensä	-1.141,56	-1,5	-1.141,56	-1,6
Ulkoalueiden hoito				
Ulkoalueiden hoidon henkilöstökulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle ulkoalueiden hoitopalveluista				
5532 Ulkoalueiden hoidon lisätyö- ja erillisveloitukset	-644,80	-0,9	-530,84	-0,7
5533 Maksut kasvi- ja vihertöistä				
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunnasta	-1.358,92	-1,8	-260,40	-0,4
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle ulkoalueiden hoitopalveluista yhteensä	-2.003,72	-2,6	-791,24	-1,1
Ulkoalueiden hoidon tarveaineet				
5551 Liukkauden torjunta-aineet	-876,92	-1,2	-451,98	-0,6
Ulkoalueiden hoidon tarveaineet yhteensä	-876,92	-1,2	-451,98	-0,6
Muut ulkoalueiden hoidon kulut				
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut			-1.043,53	-1,5
Muut ulkoalueiden hoidon kulut yhteensä			-1.043,53	-1,5
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-2.880,64	-3,8	-2.286,75	-3,2
Siivous				
Siivouksen palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoito- ja siivousyrityksille				
5631 Siivoussopimusmaksut	-4.396,84	-5,8	-4.263,96	-5,9
Siivous yhteensä	-4.396,84	-5,8	-4.263,96	-5,9
Lämmitys				
5700 Lämmitys	-19.245,04	-25,4	-18.267,67	-25,4
Lämmitys yhteensä	-19.245,04	-25,4	-18.267,67	-25,4
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-3.684,51	-4,9	-4.002,98	-5,6
Vesi ja jätevesi yhteensä	-3.684,51	-4,9	-4.002,98	-5,6
Sähkö ja kaasu				
5900 Sähkö ja kaasu	-4.427,43	-5,8	-3.430,37	-4,8
Sähkö ja kaasu yhteensä	-4.427,43	-5,8	-3.430,37	-4,8
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-2.906,95	-3,8	-2.278,01	-3,2
6080 Muut jätehuoltokulut			-1.788,78	-2,5
Jätehuolto yhteensä	-2.906,95	-3,8	-4.066,79	-5,7
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	-1.187,53	-1,6	-983,08	-1,4
6150 Talkoovakuutukset	-76,00	-0,1	-75,00	-0,1
6180 Muut vahinkovakuutusmaksut	-124,00	-0,2		
Vahinkovakuutukset yhteensä	-1.387,53	-1,8	-1.058,08	-1,5
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-6.525,18	-8,6	-6.413,34	-8,9
Kiinteistövero yhteensä	-6.525,18	-8,6	-6.413,34	-8,9
Korjaukset				
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut				
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset				
6461 Ulkoseinien korjaukset			-2.821,48	-3,9
6462 Ikkunat ja ovet, lukostot	-57,72	-0,1	-95,48	-0,1
6464 Kattorakenteiden korjaukset	-2.172,48	-2,9		
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset yhteensä	-2.230,20	-2,9	-2.916,96	-4,1
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset				
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	-668,67	-0,9		
6475 Sisäpuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset			-65,16	-0,1
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset yhteensä	-668,67	-0,9	-65,16	-0,1
Osakashall. olevien huoneistojen yhtiölle kuuluvat rak.tekn. ym.				
6480 Osakashall. olevien huoneistojen yhtiölle kuuluvat rak.tekn. ym. korjaukset			-47,74	-0,1
Osakashall. olevien huoneistojen yhtiölle kuuluvat rak.tekn. ym.			-47,74	-0,1
LVI-järjestelmien korjaukset				
6530 LVI-järjestelmien korjaukset			-598,92	-0,8
LVI-järjestelmien korjaukset yhteensä			-598,92	-0,8
Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset				
6546 Jäähdytyslaittejärjestelmien korjaukset			-295,49	-0,4

Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset yhteensä			-295,49	-0,4
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset				
6550 Sähköjärjestelmien korjaukset	-167,12	-0,2	-494,08	-0,7
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset yhteensä	-167,12	-0,2	-494,08	-0,7
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin muut veloitukset				
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta, asiantuntijakulut	-528,00	-0,7	-569,78	-0,8
Korjaussuunn., -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel. yht.	-528,00	-0,7	-569,78	-0,8
Korjaukset yhteensä	-3.593,99	-4,7	-4.988,13	-6,9
Muut hoitokulut				
6890 Edellisten vuosien menoihin kohdistuvat oikaisut	33,60	0,0		
Muut hoitokulut yhteensä	33,60	0,0		
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-72.626,74	-95,9	-70.842,21	-98,5
Hoitokate	3.109,93	4,1	1.104,48	1,5
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista				
7010 Poistot asuinrakennuksista	-1.793,41	-2,4	-19.501,72	-27,1
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1.793,41	-2,4	-19.501,72	-27,1
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot				
8020 Korkotuotot			17,60	0,0
Korkotuotot yhteensä			17,60	0,0
Pääomavastikkeet				
81201 Pääomavastike RL1N82 Remonttilaina	4.060,42	5,4	4.078,36	5,7
81203 Pääomavastike RL3N71Putkiremontti	12.856,80	17,0	13.226,40	18,4
81204 Pääomavastike RL4N69 2014	3.246,44	4,3	3.076,50	4,3
Pääomavastikkeet yhteensä	20.163,66	26,6	20.381,26	28,3
Rahastosiirrot pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista				
83201 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 1	-4.060,42	-5,4	-3.966,42	-5,5
83203 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 3	-11.240,56	-14,8	-11.240,56	-15,6
83204 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 4	-2.875,64	-3,8	-2.875,64	-4,0
Rahastosiirrot pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista yhteensä	-18.176,62	-24,0	-18.082,62	-25,1
Korkokulut				
Korkokulut pääomavastikelainoista				
8631 Korkokulut RL1N82 Remonttilaina	-64,37	-0,1	-16,23	0,0
8633 Korkokulut RL3N71Putkiremontti	-1.947,28	-2,6	-1.815,53	-2,5
8634 Korkokulut RL4N69 2014	-121,97	-0,2	-162,41	-0,2
Korkokulut pääomavastikelainoista yhteensä	-2.133,62	-2,8	-1.994,17	-2,8
Korkokulut luotollisista pankkitileistä				
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	-405,56	-0,5	-406,18	-0,6
Korkokulut luotollisista pankkitileistä yhteensä	-405,56	-0,5	-406,18	-0,6
Korkokulut yhteensä	-2.539,18	-3,4	-2.400,35	-3,3
Muut rahoituskulut				
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut				
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut			-0,01	0,0
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut yhteensä			-0,01	0,0
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat				
8831 Muut rahoituskulut RL1N82 Remonttilaina	-166,02	-0,2	-147,24	-0,2
8833 Muut rahoituskulut RL3N71Putkiremontti	-202,52	-0,3	-151,96	-0,2
8834 Muut rahoituskulut RL4N69 2014	-197,92	-0,3	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat yhteensä	-566,46	-0,7	-446,56	-0,6
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä				
8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä	-197,92	-0,3	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä yhteensä	-197,92	-0,3	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut yhteensä	-764,38	-1,0	-593,93	-0,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.316,52	-1,7	-678,04	-0,9
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja			-19.075,28	-26,5
Tilinpäätössiirot				
Asuintalovaruksen muutos				
9310 Asuintalovaruksen muodostaminen			-15.100,00	-21,0
9320 Asuintalovaruksen purku			34.180,00	47,5

Tilinpäätössiirrot yhteensä	19.080,00	26,5
Tilikauden voitto (tappio)	4,72	0,0

TASE-ERITTELY

1.1. - 31.12.2022

Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
1100 Maa- ja vesialueet		15.925,71
Maa- ja vesialueet yhteensä		15.925,71
Liittymismaksut		
1130 Liittymismaksut		3.758,16
1137 Kaapelitelevisioliittymä		2.790,00
Liittymismaksut yhteensä		6.548,16
Rakennukset ja rakennelmat		
1150 Rakennukset ja rakennelmat		468.041,27
Poisto		
Poisto 0,38 % asuinrakennuksista	8221200004	-1.793,41
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä		466.247,86
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		488.721,73
Pysyvät vastaavat yhteensä		488.721,73
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)		
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista		185,00
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä		185,00
Siirtosaamiset		
1793 Ennakkomaksut ja jaksotukset		
Envera Oy (2070) Fiksuvesi Minuutti 1.1.-26.2.2023	5220200016	146,21
Siirtosaamiset yhteensä		146,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		331,21
Saamiset yhteensä		331,21
Rahat ja pankkisaamiset		
1910 Nordea 106430-157821		2.351,62
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		2.351,62
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		2.682,83
Vastaavaa yhteensä		491.404,56

TASE-ERITTELY

Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma		
2000 Osakepääoma		109.416,34
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma yhteensä		109.416,34
Rakennusrahasto		
2030 Rakennusrahasto		93.625,57
Rakennusrahasto yhteensä		93.625,57
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)		
2110 Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)		67.950,68
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen) yhteensä		67.950,68
Lainanlyhennysrahasto		
2140 Lainanlyhennysrahasto		36.165,24
Lainanlyhennysrahasto yhteensä		36.165,24
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)		
2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-75,95
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä		-75,95
Tilikauden voitto/tappio		0,00
Oma pääoma yhteensä		307.081,88
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset		
2225 Asuintalovaraus 2013		27.430,00
2226 Asuintalovaraus 2014		25.060,00
2227 Asuintalovaraus 2016		26.895,00
2228 Asuintalovaraus 2021		15.100,00
Asuintalovaraukset yhteensä		94.485,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä		94.485,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)		
2433 RL3N71Putkiremontti		78.953,74
2434 RL4N69 2014		4.313,33
2469 Lainojen lyhytaikainen osuus		-14.116,20
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) yhteensä		69.150,87
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		69.150,87
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		
2769 Lainojen lyhytaikainen osuus		14.116,20
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä		14.116,20
Saadut ennakot		
2810 Hoitovastike-ennakot		
Erillisen liitteen mukaan		2.601,53
Saadut ennakot yhteensä		2.601,53
Ostovelat		
2850 Ostovelat, lyhytaikaiset		
Erillisen liitteen mukaan		3.722,87
2851 Velat perinnästä		35,00
Ostovelat yhteensä		3.757,87
Siirtovelat		
2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset		
Jaksotus, jätteet Kiertokapula 12/2022	8221200001	170,00
29813 RL3 N71 Korkojaksotusvelka		38,39
29814 RL4 N69 Korkojaksotusvelka		2,82
Siirtovelat yhteensä		211,21
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		20.686,81
Vieras pääoma yhteensä		89.837,68
Vastattavaa yhteensä		491.404,56

TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 6.3.2023

Sonja Styrman
kirjanpitäjä
Tilitalo Emma Oy

TILINTARKASTUSKERTOMUS

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1 -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut **As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1** -nimisen yhtiön (y-tunnus 0126600-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksia kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni 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 soveltuvissa 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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoani. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Kerava 22.3.2023

Jääkko Heiskanen, KHT Kultasepänkatu 5 A 29, 04250 Kerava

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

1(2)

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: Asunto Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

Y-tunnus: 0126600-3

Hallitus käsitellyt: 20 /3/ 2023

Esitetty yhtiökokoukselle: / / 2023

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

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

© Suomen Kiinteistöliitto ry

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

2(2)

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT

KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA

Piha	Etupihan maisemointi ja asfaltointi 2023 - 2027
Perustukset ja runko	
Julkisivut	Julkisivujen maalaus 2023-2024, seinämuraali Elementtien saumaus 2023
Parvekkeet	Korjauksia tarvittaessa
Ikkunat ja ulko-ovet	Korjauksia tarvittaessa
Katto	Huoltoa 2023 - 2027
Huoneistojen märkätilat	Kuntotarkastus 2023-2024
Yleiset tilat	Korjauksia ja maalauksia tarvittaessa 2023 - 2027
Lämmitysjärjestelmä	Normaalia huoltoa
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Korjauksia tarvittaessa
Ilmanvaihto	Korjauksia tarvittaessa
Sähkö- ja tietojärjestelmä	Huoltokorjauksia
Hissit	
Parkkialue/Piha	Asfaltointi yhteisesti alueen muiden osakkaiden kanssa 2023 - 2026
Aidat	

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Asunto-osaakeyhtiö Järvenpään Kaarnapolku 1

Hallitus

As Oy Järvenpään Kaarnapolku 1				TALOUSARVIO	2023	Tot.2022
KIINTEISTÖN TUOTOT						
Hoitovastikkeet	yks.	kk	euro	yht.		
Huoneistot	1005	6	4,70	28 341,00 €	28341,00	
	1005	6	4,70	28 341,00 €	28341,00	54 923,25 €
Tarha	177	6	4,70	4 991,40 €	4991,40	
	177	6	4,70	4 991,40 €	4991,40	9 673,05 €
Ylimääräiset hoitovastikkeet						0,00 €
Autopaikat	19	6	20,00	2 280,00 €	2280,00	
	19	6	20,00	2 280,00 €	2280,00	3 720,00 €
Saunamaksut	9	6	20,00	1 080,00 €	1080,00	
	9	6	20,00	1 080,00 €	1080,00	1 320,00 €
Kaapeli-TV	19	6	4,60	524,40 €	524,40	
	19	6	4,60	524,40 €	524,40	1 124,80 €
Muut kiinteistön tuotot						0,00 €
Vesivastikkeet yhteensä	1182	6	0,40	2 836,80 €	2836,80	
	1182	6	0,40	2 836,80 €	2836,80	4 975,57 €
TUOTOT YHTEENSÄ					80107,20	75 736,67
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT						0,00 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT						
Henkilöstökulut					0,00	0,00 €
Hallinto					12815,80	11 998,59 €
Isännöitsijätoimisto					6859,80	6 679,44 €
Kokouspalkkiot					816,00	816,00 €
Erillisveloitukset ja kilometrikorvaukset					960,00	382,71 €
Tilintarkastus					880,00	861,80 €
Toimisto- ym hallintokulut					3300,00	3 258,64 €
Käyttö ja huolto					10453,44	10 472,08 €
Kiinteistö hoitoyritys					7573,44	7 262,36 €
Kiinteistöhuollon lisätyöt- ja erillisveloitukset					1200,00	1 730,58 €
Käytön ja huollon tarvikkeaineet					200,00	0,00 €
Muut Käyttö ja huoltomaksut					1480,00	1 479,14 €
KaapeliTV-vastikkeilla katettavat kulut					1142,00	1 141,56 €
Ulkoalueiden hoito					2100,00	2 880,64 €
Ulkoalueiden hoito					500,00	644,80 €
Lumien poistaminen					1500,00	1 358,92 €
Liukkauden torjunta					100,00	876,92 €
Sivous					4585,32	4 396,84 €
Sivouksen sopimuslaskutus					4585,32	4 396,84 €
Lisäsiivous, tarvikkeet, vahaus, matot					0,00	0,00 €
Lämmitys					19200,00	19 245,04 €
Vesi ja jätevesi					3940,50	3 684,51 €
Sähkö					4500,00	4 427,43 €
Jätehuolto					3000,00	2 906,95 €
Vahinkovakuutusmaksut					1686,00	1 387,53 €
Kiinteistön täysarvovakuutus					1354,00	1 187,53 €
Talkoo-, ym vakuutukset					332,00	200,00 €
Kiinteistövero					6600,00	6 525,18 €
Korjaukset					4000,00	3 593,99 €
Vahinkokorjaukset					0,00	0,00 €
Edellisten vuosienmenoihin kohdistuvat oikaist						-33,60 €
Poistot(saadut korvaukset)						0,00 €
Osa Hoitoalijäämästä					2500,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ					76 523,06 €	72 626,74 €
HOITOJÄÄMÄ					3 584,14 €	3 109,93 €
Hallituksella on oikeus päättää tarvittaessa (2) kahden ylimääräisen vastikkeen keräämisestä.						
Nämä vastikkeet tulevat voimaan 1.6.2023 alkaen						

Vastikkeet 1.6.2023 alkaen	
Hoitovastike(huoneistot+tarha)	4,70 €/m2/kk
Saunamaksu	20,00€/vuoro/kk
Autopaikat	20,00 €/paikka/kk
Vesivastike	0,40 €/m2/kk
Rahoitusvastike 3	2,00 €/m2/kk
Rahoitusvastike 4	0,57 €/m2/kk
Kaapeli TV	4,60 €/huoneisto/kk