

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1. - 31.12.2019

Säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Osoite:
C/O Talasema Keski-Uusimaa Oy
Uudenmaantie 7, 04410 Järvenpää
Kotipaikka Järvenpää
Y-tunnus 0126600-3

Tilinpäätös 31.12.2019

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	4
TALOUSARVIOVERTAILU	6
KORJAUKSET	6
TULOSLASKELMA	7
TASE	8
LIITETIEDOT	9
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	11
KÄYTETYT TOSITELAJIT	11
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	12

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään
31.12.2025 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Taloasema Keski-Uusimaa Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön 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:	koneellinen poisto
Pysäköinti:	autopaikat 19 kpl
Osoite:	Kaarnapolku 1, 04440 Järvenpää

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.2.2019. Kokouksessa käsiteltiin Asunto-osakeyhtiön ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Hallitus:

	1.1 - 28.2.	28.2. - 31.12
Puheenjohtaja	Sari Kärkkäinen	Sari Kärkkäinen
Jäsen	Irja Suominen	Irja Suominen
Jäsen	Tarja Lampiluoto	Tarja Lampiluoto
Jäsen	Elina Lamminpää	Elina Lamminpää

Hallitus kokoontui tilikaudella kolme kertaa.

Isännöitsijä: Taloasema Keski-Uusimaa Oy, Markku Lappalainen IAT

Tilintarkastajat: Varsinainen tilintarkastaja Jaakko Heiskanen KHT

Varatilintarkastaja Päivi Ollila HTM

Kiinteistön huolto: Aronia-Palvelut Oy

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2019 - 31.12.2019	4,35 € / m ²
Hoitovastike, liikehuoneisto	01.01.2019 - 31.12.2019	4,35 € / m ²
Rahoitusvastike 1	01.01.2019 - 31.12.2019	0,56 € / m ²
Rahoitusvastike 3	01.01.2019 - 31.12.2019	1,67 € / m ²
Rahoitusvastike 4	01.01.2019 - 31.05.2019	0,50 € / m ²
	01.06.2019 - 31.12.2019	0,42 € / m ²
Vesimaksuennakko	01.01.2019 - 31.12.2019	0,30 € / m ²
Vesitasaus, kylmä	01.01.2019 - 31.12.2019	3,86 € / m ³
Vesitasaus, lämmin	01.01.2019 - 31.12.2019	9,38 € / m ³
Kaapeli-TV	01.01.2019 - 31.12.2019	5,40 € / kpl

Käyttökorvaukset

Autopaikka/lämmin	01.01.2019 - 31.12.2019	15,00 € / kpl
Saunamaksut	01.01.2019 - 31.12.2019	12,00 € / kk

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 17,94 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 2.221,89 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -7.721,21 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -5.499,32 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvion toteutuminen

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on parantunut edelliseen vuoteen verrattuna, mutta on edelleen tiukahko.

Lainat

	31.12	päättyy	korko %
Rahoituslaina 1, remonttilaina	13.882,43	26.12.2023	0,29
Rahoituslaina 3, putkiremontti	112.675,42	26.6.2030	1,90
Rahoituslaina 4, remontti 2014	12.940,25	26.6.2024	1,72

Luottolimiitti

Luottolimitin kokonaismäärä on 20.000,00 euroa
Luottolimiittiä oli käytössä 31.12.2019 -1.853,87 euroa.

Lainojen vakuudet yhteensä

Nordea Pankki Suomi Oyj yhteensä 406.200,00 euroa

Erittely yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet, kiinnitykset sekä tiedot panttikirjoista ilmenevät tilinpäätöksen liitetiedoista.

Energian ja veden kulutus

Vuosi	Vesi	Sähkö	Kaukolämpö
2019	1121	13155	180
2018	966	13167	188
2017	978	14142	191
2016	821	16430	211
2015	913	16525	180
2014	952	16900	198
2013	1070	17900	205
2012	958	18500	225
2011	1086	17500	207

Lämmön, sähkön ja veden kulutus vastaavat alueen keskiarvoa.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity omistajamuutoksia.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävin korjaus oli B-rapun palopostista aiheutunut vesivahinko. Vahingosta saatiin vakuutuskorvausta 10 539,61 € Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 13.400,39 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty vastikelaskelmien jälkeen.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

1999 Vesikaton uusiminen
2003 Julkisivujen ja parvekelinjojen 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, ilmamäärien mittaus ja venttiilien säätö
2013 Osa julkisivujen pesu ja sammalsuojaus
2014 Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
2015 Pyörä/roskakatoksen puuosien uusimiset
2015 Uuden kuivaustelineen perustaminen pihalle
2018 Huippuimurit uusittu
2019 B-rapun alatasanteen laatoittaminen

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiöllä ei ole suunnitteilla normaalien huoltojen lisäksi suurempia korjaustoimenpiteitä tai hankintoja.

Muut tiedot

Yhtiön aikaisempi vakuutusyhtiö Protector ilmoitti lopettavansa kerrostalokohteiden kiinteistövuokuttamisen 31.12.2019. Vakuutusmeklari Howden Finland kilpailutti vakuutukset ja yhtiön täysarvovakuutus on 1.1.2020 alkaen Pohjola Vakuutus vakuutusyhtiössä.

Talkoo/ryhmätapaturma vakuutus on otettu vakuutusmeklari Howden Finland Oy:n kautta.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Tilikaudella on purettu asuintalovarausta 12.660,00 euroa. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti rahoitusvastikkeista on rahastoitu lainojen lyhennyksiin käytetty määrä.

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 17,94 € kirjaamista voitto-/tappioutilille.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2019

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	61.700,40	
Kulutusperusteiset vastikkeet	6.816,42	
Vuokrat	2.985,00	
Käyttökorvaukset	1.308,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	1,07	
Hoitotuotot yhteensä		72.810,89
Hoitokulut		
Hoitokulut	-62.852,15	
Korkokulut	-500,45	
Muut rahoituskulut	-147,36	
Lainojen lyhennykset	0,00	
Luottolimiitin käytön vähennys	-8.942,91	
Hoitokulut yhteensä		-72.442,87
Luottolimiitin käytön lisäys		1.853,87
Hoitovastike yli/alijäämä		2.221,89
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		-7.721,21
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		-5.499,32
Eryitysvastike tuotot		
Eryitysvastikkeet	1.231,20	
Eryitysvastike tuotot yhteensä		1.231,20
Eryitysvastike kulut		
Hoitokulut	-1.141,56	
Eryitysvastike kulut yhteensä		-1.141,56
Eryitysvastike yli/alijäämä		89,64
Edellisten tilikausien erityisvastikejäämä		303,62
Siirtyvä erityisvastikejäämä		393,26
Pääomatuotot, laina 1		
Pääomavastikkeet	52,14	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	3.966,42	
Pääomatuotot, laina 1 yhteensä		4.018,56
Pääomakulut, laina 1		
Korkokulut	-51,98	
Muut rahoituskulut	-147,24	
Lainojen lyhennykset	-3.966,42	
Pääomakulut, laina 1		-4.165,64
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 1		-147,08
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 1		240,91
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 1		93,83
Pääomatuotot, laina 3		
Pääomavastikkeet	1.985,84	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	11.240,56	
Pääomatuotot, laina 3 yhteensä		13.226,40
Pääomakulut, laina 3		
Korkokulut	-2.470,92	
Muut rahoituskulut	-151,96	
Lainojen lyhennykset	-11.240,56	
Pääomakulut, laina 3		-13.863,44
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 3		-637,04
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 3		2.141,31
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 3		1.504,27

Pääomatuotot, laina 4		
Pääomavastikkeet	312,20	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	2.875,64	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 4 YHTEENSÄ		3.187,84
Pääomakulut, laina 4		
Korkokulut	-262,63	
Muut rahoituskulut	-147,36	
Lainojen lyhennykset	-2.875,64	
Pääomakulut, laina 4		-3.285,63
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 4		-97,79
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 4		361,70
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 4		263,91
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeyli/alijäämä		-5.499,32
Erityisvastikeyli/alijäämä		393,26
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		93,83
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 3		1.504,27
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 4		263,91
Kokonaisjäämä		-3.244,05
Rahoitusomaisuus		810,47
Lyhytaikainen vieras pääoma		-10.896,58
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		6.842,06
Taseen rahoitusasema		-3.244,05
Erotus		0,00

Velkaosuudet per velallinen yksikkö

Laina 1 (Nordea 106420-6119082)
Velkaosuus 23,06 euroa / velallinen yksikkö

Laina 3 (Nordea 106420-6210071)
Velkaosuus 168,44 euroa / velallinen yksikkö

Laina 4 (Nordea 131320-35069)
Velkaosuus 21,63 euroa / velallinen yksikkö

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2019	Budjetti	Ero	Tot.%
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	61.700,40	61.700,40	0,00	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	8.047,62	5.486,40	2.561,22	146,7
Vastikkeet yhteensä	69.748,02	67.186,80	2.561,22	103,8
Vuokrat	2.985,00	3.420,00	-435,00	87,3
Käyttökorvaukset	1.308,00	1.296,00	12,00	100,9
Muut kiinteistön tuotot				
Kiinteistön tuotot yhteensä	74.041,02	71.902,80	2.138,22	103,0
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto yhteensä	-11.630,57	-10.251,52	-1.379,05	113,5
Käyttö ja huolto yhteensä	-9.493,29	-9.660,00	166,71	98,3
Eriyisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.141,56	-1.142,00	0,44	100,0
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1.413,23	-1.250,00	-163,23	113,1
Siivous yhteensä	-4.591,80	-4.650,00	58,20	98,7
Lämmitys	-15.364,91	-18.500,00	3.135,09	83,1
Vesi ja jätevesi	-4.986,55	-4.450,00	-536,55	112,1
Sähkö ja kaasu	-2.857,00	-3.000,00	143,00	95,2
Jätehuolto	-2.981,29	-3.000,00	18,71	99,4
Vahinkovakuutukset	-968,03	-1.020,00	51,97	94,9
Kiinteistövero	-5.704,70	-5.660,00	-44,70	100,8
Korjaukset yhteensä	-13.400,39	-6.000,00	-7.400,39	223,3
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	10.539,61			
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-63.993,71	-68.583,52	4.589,81	93,3
Hoitokate	10.047,31	3.319,28	6.728,03	302,7

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2019

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6462 Ikkunat ja ovet, lukostot	936,03
6471 Porraskäytävätilojen korjaukset	1.315,64
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	59,43
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta, asiantuntijakulut	481,47
6580 Vahinkokorjaukset	10.607,82
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	13.400,39

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet	69.748,02	66.004,80
Vuokrat	2.985,00	2.910,00
Käyttökorvaukset	1.308,00	1.446,00
Muut kiinteistön tuotot		810,75
Kiinteistön tuotot yhteensä	74.041,02	71.171,55
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-11.630,57	-10.789,10
Käyttö ja huolto	-9.493,29	-9.393,88
Eriyisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut	-1.141,56	-1.141,62
Ulkoalueiden hoito	-1.413,23	-1.190,53
Siivous	-4.591,80	-4.025,52
Lämmitys	-15.364,91	-15.963,97
Vesi ja jätevesi	-4.986,55	-4.388,82
Sähkö ja kaasu	-2.857,00	-2.878,04
Jätehuolto	-2.981,29	-3.083,98
Vahinkovakuutukset	-968,03	-916,88
Kiinteistövero	-5.704,70	-5.661,48
Korjaukset	-13.400,39	-12.348,31
Saadut korvaukset ja avustukset	10.539,61	4.428,62
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-63.993,71	-67.353,51
Hoitokate	10.047,31	3.818,04
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-21.160,72	-22.042,42
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-21.160,72	-22.042,42
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	1,07	
Pääomavastikkeet	20.432,80	21.789,06
Rahastosiirot pääomavastikkeista	-18.082,62	-18.082,62
Korkokulut	-3.284,62	-3.691,49
Muut rahoituskulut	-595,28	-594,09
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.528,65	-579,14
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	-12.642,06	-18.803,52
Tilinpäätössiirot		
Asuintalovarauksen muutos	12.660,00	18.820,00
Tilinpäätössiirot yhteensä	12.660,00	18.820,00
Tilikauden voitto (tappio)	17,94	16,48

TASE

	31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	15.925,71	15.925,71
Liittymismaksut	6.548,16	6.548,16
Rakennukset ja rakennelmat	507.857,28	529.018,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>530.331,15</u>	<u>551.491,87</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	530.331,15	551.491,87
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	667,97	
Siirtosaamiset	142,50	198,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	810,47	198,41
Saamiset yhteensä	<u>810,47</u>	<u>198,41</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	810,47	198,41
Vastaavaa yhteensä	<u><u>531.141,62</u></u>	<u><u>551.690,28</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)	31.691,44	13.608,82
Lainanlyhennysrahasto	18.082,62	18.082,62
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-116,78	-133,26
Tilikauden voitto (tappio)/ylijäämä (tappio)	17,94	16,48
Oma pääoma yhteensä	<u>252.717,13</u>	<u>234.616,57</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset	<u>133.018,00</u>	<u>145.678,00</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	133.018,00	145.678,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	134.509,91	148.441,01
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	134.509,91	148.441,01
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	6.842,06	18.082,62
Saadut ennakot	1.363,91	1.149,13
Ostovelat	2.413,65	3.363,72
Siirtovelat	276,96	359,23
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>10.896,58</u>	<u>22.954,70</u>
Vieras pääoma yhteensä	145.406,49	171.395,71
Vastattavaa yhteensä	<u><u>531.141,62</u></u>	<u><u>551.690,28</u></u>

LIITETIEDOT

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella rakennuksista ja rakennelmista on tehty poisto 4 %.
2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvouden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen.
3. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
4. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.
5. Tilinpäätös on laadittupienyryksiä varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku)

Poikkeukselliset erät

Tilikaudella on saatu vakuutuskorvausta 10.607,82 euroa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Ei ole

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 56.472,62 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Yhtiön omistaman kiinteistön 186-009-0933 panttikirjat vakuutena yhtiön lainoista.

Haltija	Panttikirjan numero	Vahvistus 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

Käyttöomaisuuden muutokset

	2019	2018
Muut rakennukset 1.1	529.018,00	551.060,42
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-21.160,72	-22.042,42
Asuinrakennukset 31.12	507.857,28	529.018,00

Oman pääoman erien muutokset

	2019	2018
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	18.082,62	0,00
Lisäys	0,00	18.082,62
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	18.082,62	18.082,62
Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyh.rahasto 1.1	13.608,82	13.608,82
Lisäys	18.082,62	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	31.691,44	13.608,82
Voitto/tappio edel.kausilta	-116,78	-133,26
Tilikauden voitto/tappio	17,94	16,48
Vapaa oma pääoma yhteensä	49.675,22	31.574,66
Oma pääoma yhteensä	252.717,13	234.616,57
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraus vuosi 2010	-14.533,00	
Asuintalovaraus vuosi 2011	-39.100,00	
Asuintalovaraus vuosi 2013	-27.430,00	
Asuintalovaraus vuosi 2014	-25.060,00	
Asuintalovaraus vuosi 2016	-26.895,00	

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja sähköinen tallenne
Pääkirja sähköinen tallenne

Pysyvä arkistointi sähköinen tallenne

Tilinpäätös ja toimintakertomus sidottuna

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5 Ostolaskut
6 Maksut
8 Pkviennit
11 KH tavoite
13 KH maksu
14 KH automaattikirjaukset
16 KH lainaosuuslaskenta
20 Tiliotteet
994 Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 13. päivänä helmis kuuta 2020

Sari Kärkkäinen
hallituksen puheenjohtaja

Irja Suominen
hallituksen jäsen

Tarja Lampiluoto
hallituksen jäsen

Elina Lammi
hallituksen jäsen

Markku Lappalainen, isännöitsijä IAT
Taloasema Keski-Uusimaa Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Keravalla 13. päivänä helmis kuuta 2020

 Jaakko Heiskanen KHT

As. Oy Järvenpään Kaarnapolku 1

TILINPÄÄTÖSERITTELYT

1.1. - 31.12.2019

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	%	1.1. - 31.12.2018	%
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	52.461,00	70,9	51.456,00	72,3
3002 Liikehuoneistovastikkeet Tarha	9.239,40	12,5	9.062,40	12,7
Hoitovastikkeet yhteensä	61.700,40	83,3	60.518,40	85,0
Kulutuserusteiset vastikkeet				
3031 Vesivastikkeet	2.982,01	4,0	1.755,20	2,5
3032 Lämminvesivastikkeet	3.834,41	5,2	2.500,00	3,5
Kulutuserusteiset vastikkeet yhteensä	6.816,42	9,2	4.255,20	6,0
Erytisvastikkeet				
3051 KaapeliTV-vastikkeet	1.231,20	1,7	1.231,20	1,7
Erytisvastikkeet yhteensä	1.231,20	1,7	1.231,20	1,7
Vastikkeet yhteensä	69.748,02	94,2	66.004,80	92,7
Vuokrat				
3108 Autopaikkavuokrat	2.985,00	4,0	2.910,00	4,1
Vuokrat yhteensä	2.985,00	4,0	2.910,00	4,1
Käyttökorvaukset				
3203 Saunamaksut	1.308,00	1,8	1.446,00	2,0
Käyttökorvaukset yhteensä	1.308,00	1,8	1.446,00	2,0
Muut kiinteistön tuotot				
3419 Muut kiinteistön tuotot			810,75	1,1
Muut kiinteistön tuotot yhteensä			810,75	1,1
Kiinteistön tuotot yhteensä	74.041,02	100,0	71.171,55	100,0
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto				
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut isännöintiyritykselle				
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	-6.257,52	-8,5	-6.128,76	-8,6
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	-954,80	-1,3	-811,58	-1,1
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	-778,72	-1,1	-584,04	-0,8
5334 Isännöinnin matka- ja kilometrikorvaukset	-100,57	-0,1	-26,79	0,0
Maksut isännöintiyritykselle yhteensä	-8.091,61	-10,9	-7.551,17	-10,6
Maksut tilintarkastustoimistolle				
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	-781,20	-1,1	-744,00	-1,0
Maksut tilintarkastustoimistolle yhteensä	-781,20	-1,1	-744,00	-1,0
Toimisto- ym. hallintokulut				
5371 Kokouskulut	-172,80	-0,2	-112,60	-0,2
5372 Monistekulut	-550,92	-0,7	-467,85	-0,7
5373 Postikulut	-205,82	-0,3	-146,16	-0,2
5375 Jäsenmaksut	-160,00	-0,2	-157,00	-0,2
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	-569,81	-0,8	-580,87	-0,8
5380 Lehdet	-99,00	-0,1	-98,45	-0,1
5383 Muutosilmoitukset			-47,74	-0,1
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	-999,41	-1,3	-883,26	-1,2
Toimisto- ym. hallintokulut yhteensä	-2.757,76	-3,7	-2.493,93	-3,5
Hallinto yhteensä	-11.630,57	-15,7	-10.789,10	-15,2
Käyttö ja huolto				
Käytön ja huollon palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista				
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloitukset/KH	-6.836,04	-9,2	-6.649,24	-9,3
5433 Kiinteistöhuollon lisä- ja erillisveloitukset	-328,74	-0,4	-447,90	-0,6
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle käytön ja huollon palveluista yhteensä	-7.164,78	-9,7	-7.097,14	-10,0
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista				
5444 Energian ja veden kulutusseurantamaksut	-842,24	-1,1	-155,88	-0,2
5449 Käytön ja huollon maksut laitehuoltoyrityksille	-1.448,32	-2,0	-1.998,32	-2,8
Maksut laitehuolto- ym. yrityksille käytön ja huollon palveluista yhteensä	-2.290,56	-3,1	-2.154,20	-3,0
Käytön ja huollon tarveaineet				
5450 Käytön ja huollon tarveaineet, pienhankinnat	-37,95	-0,1	-142,54	-0,2
Käytön ja huollon tarveaineet yhteensä	-37,95	-0,1	-142,54	-0,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-9.493,29	-12,8	-9.393,88	-13,2
Erytisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut				

5491 KaapeliTV-vastikkeilla katettavat kulut	-1.141,56	-1,5	-1.141,62	-1,6
Erityisvastikkeilla katettavat käytön ja huollon kulut yhteensä	-1.141,56	-1,5	-1.141,62	-1,6
Ulkoalueiden hoito				
Ulkoalueiden hoidon henkilöstökulut				
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle ulkoalueiden hoitopalveluista				
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunnasta	-1.413,23	-1,9	-1.156,67	-1,6
Maksut kiinteistönhoitoyritykselle ulkoalueiden hoitopalveluista yhteensä	-1.413,23	-1,9	-1.156,67	-1,6
Muut ulkoalueiden hoidon kulut				
5581 Talkookulut			-33,86	0,0
Muut ulkoalueiden hoidon kulut yhteensä			-33,86	0,0
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-1.413,23	-1,9	-1.190,53	-1,7
Siivous				
Siivouksen palvelumaksut ja muut kulut				
Maksut kiinteistönhoito- ja siivousyrityksille				
5631 Siivoussopimusmaksut	-4.138,71	-5,6	-4.025,52	-5,7
Maksut kiinteistönhoito- ja siivousyrityksille yhteensä	-4.138,71	-5,6	-4.025,52	-5,7
Muut siivous- ja puhtaanapitokulut				
5680 Muut siivous- ja puhtaanapitokulut	-453,09	-0,6		
Muut siivous- ja puhtaanapitokulut yhteensä	-453,09	-0,6		
Siivous yhteensä	-4.591,80	-6,2	-4.025,52	-5,7
Lämmitys				
5700 Lämmitys	-15.364,91	-20,8	-15.963,97	-22,4
Lämmitys yhteensä	-15.364,91	-20,8	-15.963,97	-22,4
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	-4.986,55	-6,7	-4.388,82	-6,2
Vesi ja jätevesi yhteensä	-4.986,55	-6,7	-4.388,82	-6,2
Sähkö ja kaasu				
5900 Sähkö ja kaasu	-2.811,43	-3,8	-2.823,95	-4,0
5980 Sähköhankintapalvelut	-45,57	-0,1	-54,09	-0,1
Sähkö ja kaasu yhteensä	-2.857,00	-3,9	-2.878,04	-4,0
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	-1.882,08	-2,5	-2.034,31	-2,9
6080 Muut jätehuoltokulut	-1.099,21	-1,5	-1.049,67	-1,5
Jätehuolto yhteensä	-2.981,29	-4,0	-3.083,98	-4,3
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	-898,03	-1,2	-848,88	-1,2
6150 Talkoovakuutukset	-70,00	-0,1	-68,00	-0,1
Vahinkovakuutukset yhteensä	-968,03	-1,3	-916,88	-1,3
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	-5.704,70	-7,7	-5.661,48	-8,0
Kiinteistövero yhteensä	-5.704,70	-7,7	-5.661,48	-8,0
Korjaukset				
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut				
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset				
6462 Ikkunat ja ovet, lukostot	-936,03	-1,3	-51,71	-0,1
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset yhteensä	-936,03	-1,3	-51,71	-0,1
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset				
6471 Porraskäytävötilojen korjaukset	-1.315,64	-1,8		
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	-59,43	-0,1		
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset yhteensä	-1.375,07	-1,9		
LVI-järjestelmien korjaukset				
6530 LVI-järjestelmien korjaukset			-208,32	-0,3
6533 Ilmastointijärjestelmien korjaukset			-5.952,00	-8,4
LVI-järjestelmien korjaukset yhteensä			-6.160,32	-8,7
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset				
6550 Sähköjärjestelmien korjaukset			-387,58	-0,5
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset yhteensä			-387,58	-0,5
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin muut veloitukset				
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta, asiantuntijakulut	-481,47	-0,7	-871,10	-1,2
Korjaussuunn., -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel. yht.	-481,47	-0,7	-871,10	-1,2
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-2.792,57	-3,8	-7.470,71	-10,5
Vahinkokorjaukset				
6580 Vahinkokorjaukset	-10.607,82	-14,3	-4.877,60	-6,9
Vahinkokorjaukset yhteensä	-10.607,82	-14,3	-4.877,60	-6,9
Korjaukset yhteensä	-13.400,39	-18,1	-12.348,31	-17,4
Saadut korvaukset ja avustukset				

Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset				
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	10.539,61	14,2	4.428,62	6,2
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	10.539,61	14,2	4.428,62	6,2
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-63.993,71	-86,4	-67.353,51	-94,6
Hoitokate	10.047,31	13,6	3.818,04	5,4
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista ja rakennelmista				
7010 Poistot asuinrakennuksista	-21.160,72	-28,6	-22.042,42	-31,0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-21.160,72	-28,6	-22.042,42	-31,0
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot				
8020 Korkotuotot	1,07	0,0		
Korkotuotot yhteensä	1,07	0,0		
Pääomavastikkeet				
81201 Pääomavastike RL1N82 Remonttilaina	4.018,56	5,4	4.287,66	6,0
81203 Pääomavastike RL3N71Putkiremontti	13.226,40	17,9	13.985,40	19,7
81204 Pääomavastike RL4N69 2014	3.187,84	4,3	3.516,00	4,9
Pääomavastikkeet yhteensä	20.432,80	27,6	21.789,06	30,6
Rahastosiirrot pääomavastikkeista				
83201 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 1	-3.966,42	-5,4	-3.966,42	-5,6
83203 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 3	-11.240,56	-15,2	-11.240,56	-15,8
83204 Siirto lainanlyhennysrahastoon / pääomavastike 4	-2.875,64	-3,9	-2.875,64	-4,0
Rahastosiirrot pääomavastikkeista yhteensä	-18.082,62	-24,4	-18.082,62	-25,4
Korkokulut				
Korkokulut pääomavastikelainoista				
8631 Korkokulut RL1N82 Remonttilaina	-51,98	-0,1	-69,21	-0,1
8633 Korkokulut RL3N71Putkiremontti	-2.470,92	-3,3	-2.776,20	-3,9
8634 Korkokulut RL4N69 2014	-262,63	-0,4	-312,79	-0,4
Korkokulut pääomavastikelainoista yhteensä	-2.785,53	-3,8	-3.158,20	-4,4
Korkokulut luotollisista pankkitileistä				
8650 Korkokulut luotollisista pankkitileistä	-499,09	-0,7	-533,29	-0,7
Korkokulut luotollisista pankkitileistä yhteensä	-499,09	-0,7	-533,29	-0,7
Korkokulut yhteensä	-3.284,62	-4,4	-3.691,49	-5,2
Muut rahoituskulut				
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut				
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	-1,36	0,0	-0,17	0,0
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut yhteensä	-1,36	0,0	-0,17	0,0
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat				
8831 Muut rahoituskulut RL1N82 Remonttilaina	-147,24	-0,2	-147,24	-0,2
8833 Muut rahoituskulut RL3N71Putkiremontti	-151,96	-0,2	-151,96	-0,2
8834 Muut rahoituskulut RL4N69 2014	-147,36	-0,2	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat yhteensä	-446,56	-0,6	-446,56	-0,6
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä				
8850 Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä	-147,36	-0,2	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut luotollisista pankkitileistä yhteensä	-147,36	-0,2	-147,36	-0,2
Muut rahoituskulut yhteensä	-595,28	-0,8	-594,09	-0,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.528,65	-2,1	-579,14	-0,8
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja	-12.642,06	-17,1	-18.803,52	-26,4
Tilinpäätössiirrot				
Asuintalovarauksen muutos				
9320 Asuintalovarauksen purku	12.660,00	17,1	18.820,00	26,4
Tilinpäätössiirrot yhteensä	12.660,00	17,1	18.820,00	26,4
Tilikauden voitto (tappio)	17,94	0,0	16,48	0,0

TASE-ERITTELY

1.1. - 31.12.2019

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		
Rakennukset ja rakennelmat		
1150 Rakennukset ja rakennelmat		529.018,00
Poisto		
Poisto 4 %	8191200004	-21.160,72
***		507.857,28
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä		507.857,28
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä		507.857,28
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		530.331,15
Pysyvät vastaavat yhteensä		530.331,15
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)		
1700 Saamiset kiinteistön tuotoista		667,97
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset) yhteensä		667,97
Siirtosaamiset		
1793 Ennakkomaksut ja jaksotukset		
Envera Oy (2070) Fiksuvesi 01.01.-26.02.2020	5190200020	142,50
***		142,50
Siirtosaamiset yhteensä		142,50
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		810,47
Saamiset yhteensä		810,47
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		810,47
Vastaavaa yhteensä		531.141,62

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)		31.691,44
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen) yhteensä		31.691,44
Lainanlyhennysrahasto		
2140 Lainanlyhennysrahasto		18.082,62
Lainanlyhennysrahasto yhteensä		18.082,62
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)		
2170 Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-116,78
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä) yhteensä		-116,78
Tilikauden voitto/tappio		17,94
Oma pääoma yhteensä		252.717,13
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset		
2223 Asuintalovaraus 2010		14.533,00
2224 Asuintalovaraus 2011		39.100,00
2225 Asuintalovaraus 2013		27.430,00
2226 Asuintalovaraus 2014		25.060,00
2227 Asuintalovaraus 2016		26.895,00
Asuintalovaraukset yhteensä		133.018,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä		133.018,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)		
2431 RL1N82 Remonttilaina		13.882,43
2433 RL3N71Putkiremontti		112.675,42
2434 RL4N69 2014		12.940,25
2450 Luotollinen pankkitili, pitkäaikainen		1.853,87
2469 Lainojen lyhytaikainen osuus		-6.842,06
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset) yhteensä		134.509,91
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		134.509,91
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		
2769 Lainojen lyhytaikainen osuus		6.842,06
Lainat rahoituslaitoksilta yhteensä		6.842,06
Saadut ennakot		
2810 Hoitovastike-ennakot		
Erillisen liitteen mukaan		1.363,91
Saadut ennakot yhteensä		1.363,91
Ostovelat		
2850 Ostovelat, lyhytaikaiset		
Erillisen liitteen mukaan		2.413,65
Ostovelat yhteensä		2.413,65
Siirtovelat		
2980 Siirtovelat, lyhytaikaiset		
Jpään kaupunki, Niinikoski B10 liikasuorituksen palautus	8180200001	33,60
Kiertokapula, jätearvio 12/2019	8191200001	115,00
Elkraft, sähköarvio 12/2019	8191200001	95,00
***		243,60

2981 Korjajaksotusvelka	33,36
Siirtovelat yhteensä	276,96
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	10.896,58
Vieras pääoma yhteensä	145.406,49
Vastattavaa yhteensä	531.141,62

TASE-ERITTELYN ALLEKIRJOITUS

Järvenpäässä 13.1.2020

Miia Pylkkänen
kirjanpitäjä

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.–31.12.2019. 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 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

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 väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni 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 suunnittelusta 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.

Järvenpää 18.2.2020

Jaakko Heiskanen, KHT I

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: 13 /2/ 2020

Esitetty yhtiökokoukselle: / / 2020

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

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

2(2)

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
Piha	Etupihan maisemointi ja asfaltointi 2020 - 2024
Perustukset ja runko	
Julkisivut	Pesu ja suojaus 2020 - 2024 , seinämuraali
Parvekkeet	Korjauksia tarvittaessa 2020
Ikkunat ja ulko-ovet	Korjauksia tarvittaessa 2020 - 2024
Katto	Huoltoa 2020 - 2024
Huoneistojen märkätilat	
Yleiset tilat	Korjauksia ja maalauksia tarvittaessa 2020 - 2024
Lämmitysjärjestelmä	
Vesi- ja viemärijärjestelmä	
Ilmanvaihto	
Sähkö- ja tietojärjestelmä	Huoltokorjauksia
Hissit	
Parkkialue/Piha	Asfaltointi yhteisesti alueen muiden osakkaiden kanssa 2020 - 2024
Aidat	

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Asunto-osakeyhtiö Järvenpään Kaarnapolku 1

Hallitus

As Oy Järvenpään Kaarnapolku 1				TALOUSARVIO	2020	Tot.2019
KIINTEISTÖN TUOTOT						
Hoitovastikkeet	yks.	kk	euro	yht.		
Huoneistot	1005	6	4,35	26 230,50 €	26230,50	
	1005	6	4,35	26 230,50 €	26230,50	52 461,00 €
Tarha	177	6	4,35	4 619,70 €	4619,70	
	177	6	4,35	4 619,70 €	4619,70	9 239,40 €
Ylimääräiset hoitovastikkeet						0,00 €
Autopaikat	19	6	15,00	1 710,00 €	1710,00	
	19	6	15,00	1 710,00 €	1710,00	2 985,00 €
Saunamaksut	9	6	12,00	648,00 €	648,00	
	9	6	12,00	648,00 €	648,00	1 308,00 €
Kaapeli-TV	19	6	5,40	615,60 €	615,60	
	19	6	5,40	615,60 €	615,60	1 231,20 €
Muut kiinteistön tuotot						0,00 €
Vesivastikkeet yhteensä	1182	6	0,30	2 127,60 €	2127,60	6 816,42 €
	1182	6	0,30	2 127,60 €	2127,60	6 816,42 €
TUOTOT YHTEENSÄ					71902,80	74041,02
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT						0,00 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT						
Henkilöstökulut					0,00	0,00 €
Hallinto					10772,88	11 630,57 €
Isännöitsijätoimisto					6407,64	6 257,52 €
Kokouspalkkiot 3kpl					584,04	778,72 €
Erillisveloitukset ja kilometrikorvaukset					500,00	1 055,37 €
Tilintarkastus					781,20	781,20 €
Toimisto- ym hallintokulut					2500,00	2 757,76 €
Käyttö ja huolto					8931,52	9 493,29 €
Kiinteistö hoitoyritys					7031,52	6 836,04 €
Kiinteistöhuollon lisätyöt- ja erillisveloitukset					500,00	328,74 €
Käytön ja huollon tarvikkeineet					200,00	37,95 €
Muut Käyttö ja huoltomaksut					1200,00	2 290,56 €
KaapeliTV-vastikkeilla katettavat kulut					1142,00	1 141,56 €
Ulkoalueiden hoito					1100,00	1 413,23 €
Ulkoalueiden hoito					200,00	0,00 €
Lumien poisvienti ja hiekoitus					800,00	1 413,23 €
Muut kulut					100,00	0,00 €
Siivous					4457,23	4 591,80 €
Siivouksen sopimuslaskutus					4157,23	4 138,71 €
Lisäsiivous, tarvikkeet, vahaus, matot					300,00	453,09 €
Lämmitys					15500,00	15 364,91 €
Vesi ja jätevesi					5000,00	4 986,55 €
Sähkö					3000,00	2 857,00 €
sähkö						2 811,43 €
sähkön ja lämmön hankintapalvelut						45,57 €
Jätehuolto					3000,00	2 981,29 €
Vahinkovakuutusmaksut					1009,00	968,03 €
Kiinteistön täysarvovakuutus					920,00	898,03 €
Talkoo-, liikenne- ym vakuutukset					89,00	70,00 €
Kiinteistövero					5700,00	5 704,70 €
Korjaukset					6000,00	2 792,57 €
Vahinkokorjaukset					0,00	10 607,82 €
aktivoinnit						0,00 €
Poistot(saadut korvaukset)						-10 539,61 €
Osa Hoitoalijäämästä					2500,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ					68 112,63 €	63 993,71 €
HOITOJÄÄMÄ					3 790,17 €	10 047,31 €
Hallituksella on oikeus päättää tarvittaessa (2) kahden ylimääräisen vastikkeen keräämisestä. Nämä vastikkeet tulevat voimaan 1.6.2020 alkaen						

Vastikkeet 1.6.2020 alkaen	
Hoitovastike(huoneistot+tarha)	4,35 €/m2/kk
Saunamaksu	12€/vuoro/kk
Autopaikat	15,00 €/paikka/kk
Vesivastike	0,30 €/m2/kk
Rahoitusvastike 1	0,58 €/m2/kk
Rahoitusvastike 3	1,67 €/m2/kk
Rahoitusvastike 4	0,42 €/m2/kk
Kaapeli Tv	5,40 €/huoneisto/kk