

Kokouskutsu

As.Oy Wärtsilänkatu 45:n varsinainen yhtiökokous pidetään 23.3.2020 klo 18.00 alkaen.
Paikka: Yhtiön kerhohuone (vanha kylmäsiilytystila) Muurahaispolku 6, 04440 Järvenpää.

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
3. Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta
4. Läsnäolijoiden ja heidän edustamansa äänimäärän toteaminen
5. Pöytäkirjan tarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinta.
6. Työjärjestyksen hyväksyminen
7. Tilikauden 1. 1-31.12.2019 toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja tilintarkastuskertomuksen käsittely. Liite 1.
8. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen tilivuodelta 2019
9. Hallituksen selostus tehdyistä korjauksista ja tulevista korjauksista ja kunnossapitotarpeista. Liite 2
Merkitään tiedoksi hallituksen selostus tehdyistä ja tulevista merkittävistä korjaus- ja kunnossapitotoimista.
10. Toimenpiteet tilinpäätöksen tuloksen johdosta
11. Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tilikaudelta 1. 1-31.12.2019
12. Talousarvion ja yhtiövastikkeiden vahvistaminen vuodelle 2020. Liite 3.
Hallitus esittää, että yhtiön rakennuksen julkisivuille teetetään kuntotutkimus jotta voidaan varautua sen huoltoon/korjaukseen oikea-aikaisesti. Kustannusarvio on noin 5000€, ja se maksetaan yhtiön vapaalla pääomalla.
13. Lainanlyhennysten rahastointi.
Hallitus ehdottaa, että hallitus voi kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden vuonna 2020 maksamien lainaosuussuorituksista ja pääomavastikkeista lainan lyhennykseen käytetyn osuuden verran.
14. Turvallisuuspäällikön valinta.
15. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioiden määrääminen.
16. Hallituksen jäsenten (3-5), valinta vuodelle 2020.
17. Kokouksen päättäminen

Muut esille tulevat asiat.

HALLITUS

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävillä Järvenpään Isännöintipalvelu Oy:ssä, osoitteessa Mannilantie 55 A, 04400 Järvenpää, arkisin klo 9.00-11.00. Asiakirjoihin tutustumisesta voi sopia isännöitsijän kanssa.

VALTAKIRJA

Huom. Myös yhteisomistajat tarvitsevat valtakirjan.

Minä allekirjoittanut _____ hsto _____
(NIMI TEKSTATEN)

valtuutan _____
(NIMI TEKSTATEN)

tällä valtakirjalla käyttämään minulle kuuluvaa puhe- ja äänivaltaa As. Oy Wärtsilänkatu 45
yhtiökokouksessa, joka pidetään 23.3.2020 klo 18.00 alkaen yhtiön kerhuhuoneessa,
Muurahaispolku 6, 04440 Järvenpää.

Järvenpäässä _____kuun _____ päivänä 2020

valtuutettu (ALLEKIRJOITUS)

valtuuttaja (ALLEKIRJOITUS)

AS. OY WÄRTSILÄNKATU 45

TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2019

SISÄLTÖ:	Tase	s.	1-2
	Tuloslaskelma	s.	3-4
	Liitetiedot	s.	5-6
	Tositteiden lajit ja säilytystapa	s.	6
	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	s.	7
	Liitteenä toimintakertomus	s.	8

Hävitetään aik. 31.12.2029 jälkeen

Y-tunnus 0126752-4

Rahayksikkö EURO	31.12.2019	31.12.2018
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	30 817,35	30 817,35
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	1 759 688,62	1 759 688,62
Muut aineelliset hyödykkeet	4 896,00	6 120,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 795 401,97	1 796 625,97
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 795 401,97	1 796 625,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	160,00	2 938,28
Siirtosaamiset	2 279,16	2 508,26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 439,16	5 446,54
Rahat ja pankkisaamiset	102 723,12	118 080,77
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	105 162,28	123 527,31
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	1 900 564,25	1 920 153,28

Y-tunnus 0126752-4

Rahayksikkö EURO	31.12.2019	31.12.2018
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	58 865,77	58 865,77
Rakennusrahasto	71 648,06	71 648,06
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	548 101,99	426 759,33
Muut rahastot yhteensä	548 101,99	426 759,33
Edellisten tilikausien voitto/tappio	28 317,97	33 172,95
Tilikauden voitto/tappio	3 020,54	-4 854,98
Oma pääoma yhteensä	709 954,33	585 591,13
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	212 040,00	212 040,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	212 040,00	212 040,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	919 171,58	1 035 439,14
Muut velat	650,00	650,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	919 821,58	1 036 089,14
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	46 824,92	58 157,43
Saadut ennakot	4 724,90	1 215,22
Ostovelat	4 145,03	5 444,80
Siirtovelat	3 053,49	21 615,56
Lyhytaikaiset velat yhteensä	58 748,34	86 433,01
Vieras pääoma yhteensä	978 569,92	1 122 522,15
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	1 900 564,25	1 920 153,28

Y-tunnus 0126752-4

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Rahayksikkö EURO		
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	84 000,00	93 000,00
Vuokrat	5 235,00	4 615,00
Käyttökorvaukset	12 706,46	13 348,78
Kiinteistön tuotot yhteensä	101 941,46	110 963,78
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-2 100,00	-2 560,00
Hallinto	-16 803,06	-16 099,00
Käyttö- ja huolto	-17 350,15	-14 841,88
Ulkoalueiden hoito	-1 133,19	-792,61
Siivous	-1 497,44	-3 023,83
Lämmitys	-23 349,32	-25 069,11
Vesi- ja jätevesi	-8 642,47	-8 272,25
Sähkö ja kaasuu	-6 188,74	-5 690,62
Jätehuolto	-2 512,52	-3 359,86
Vahinkovakuutukset	-2 294,38	-2 586,39
Kiinteistövero	-8 020,54	-7 986,25
Korjaukset	-12 557,05	-28 114,68
Muut hoitokulut	-17,75	-669,59
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-102 466,61	-119 066,07
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	-525,15	-8 102,29
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 224,00	-1 224,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 224,00	-1 224,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	1 028,46	1 172,58
Pääomavastikkeet	66 353,18	72 558,24
./ Rahastoidut vastikkeet	-50 941,45	-58 206,30
Lainaosuussuoritukset	68 489,23	112 499,08
./ Rahastoidut osuudet	-70 401,21	-112 499,08
Muut rahoitustuotot	110,00	105,00
Korkokulut	-9 848,02	-11 145,41
Muut rahoituskulut	-20,50	-17,80
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 769,69	4 466,31
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3 020,54	-4 859,98
Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot	0,00	5,00
Satunnaiset erät yhteensä	0,00	5,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 020,54	-4 854,98

Y-tunnus 0126752-4

	1.1.2019	1.1.2018
Rahayksikkö EURO	- 31.12.2019	- 31.12.2018

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

3 020,54

-4 854,98

PYSYVÄT VASTAAVAT	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Maa-alueet 1.1.	17 898,57	17 898,57
	0,00	0,00
Maa-alueet 31.12.	17 898,57	17 898,57
Liittymismaksut 1.1.	12 918,78	12 918,78
Liittymismaksut 31.12.	12 918,78	12 918,78
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	1 759 688,62	1 759 688,62
Rakennukset, lisäys	0,00	0,00
Poisto	0,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	1 759 688,62	1 759 688,62
Parkkialueen asfaltointi. 1.1.	6 120,00	7 344,00
Lisäys	0,00	0,00
Poisto	-1 224,00	-1 224,00
Parkkialueen asfaltointi. 31.12.	4 896,00	6 120,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 795 401,97	1 796 625,97

**OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET
OMA PÄÄOMA**

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Osakepääoma 1.1.	58 865,77	58 865,77
Osakepääoma 31.12.	58 865,77	58 865,77
Rakennusrahasto 1.1.	71 648,06	71 648,06
Rakennusrahasto 31.12.	71 648,06	71 648,06
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	426 759,33	256 053,95
Lisäys/Lainaos.suoritukset	70 401,21	112 499,08
Lisäys/rahoitusvastikkeet	50 941,45	58 206,30
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	548 101,99	426 759,33
Ed.tilikauden voitto/tappio	28 317,97	33 172,95
Tilikauden voitto/tappio	3 020,54	-4 854,98
Yhteensä	31 338,51	28 317,97
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	709 954,33	585 591,13

ARVOSTUSPERIAATTEET

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säädösten mukaisesti mikroyrityssäädöksiä noudattaen (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).



LUOTOLLINEN SHEKKITILI FI77 1064 3000 1578 47

Limitti 70 000,00 €, josta käytössä 0,00

PITKÄAIKAISET LAINAT

Nordea	106420-6178880 hoitolaina	26 894,19
Nordea	131320-69514	900 120,83
SHB	313160-881261	38 981,48
	yht	<u>965 996,50</u>

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa lainoista yht. 731 871,90
Tämä luku voi muuttua mahdollisten lainaosuussuoritusten johdosta.

VASTUUT JA VAKUUDET

Panttikirja 19.6.2003/nro 3850	25 000,00
Panttikirja 29.3.2006/nro 1829	50 000,00
Panttikirja 8.3.2010/nro 7762	100 000,00
Panttikirja 28.6.2013/nro 123217	100 000,00
Panttikirja 15.6.2016/nro 336697	500 000,00
Panttikirja 15.6.2016/nro 336698	500 000,00
Panttikirja 15.6.2016/nro 336699	200 000,00
Panttikirja 15.6.2016/nro 336700	100 000,00
Panttikirja 15.6.2016/nro 336701	100 000,00
Yhteensä	<u>1 675 000,00</u>

Lainojen vakuutena Nordea Pankki Oyj:ssä, Järvenpää

Panttikirja 28.6.2013/nro 123221	100 000,00
Panttikirja 28.6.2013/nro 123223	100 000,00
Panttikirja 28.6.2013/nro 123224	100 000,00
Panttikirja 28.6.2013/nro 123225	100 000,00
Panttikirja 28.6.2013/nro 123226	100 000,00
Yhteensä	<u>500 000,00</u>

Lainan vakuutena Svenska Handelsbanken Oy:ssä, Järvenpää

ASUINTALOVARAUS

Asuintalovaraus v.2014	172 040,00
Asuintalovaraus v.2016	40 000,00

HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Tilikauden palkkiot	2 100,00
Sosiaaliturvamaksut	0,00
Eläkemaksut	0,00
Henkilöstökulut yhteensä	<u>2 100,00</u>

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Vuokrankantokirja, ATK-listat

Päivä-,pääkirja, ATK-listat

Tasekirja, sidottu

Kirjauksessa on käytetty seuraavaa kirjaustapaa:

1-tositteet perustuvat käsinkirjaukseen Järvenpään Isännöintipalvelu Oy:ssä.

Tositteet ovat paperitositteita ja niitä säilytetään 6 vuotta

ja tasekirjaa 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

AS. OY WÄRTSILÄNKATU 45

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Järvaupäo _____ 24 päivänä helmik kuuta 2020

Altti Kallio

Anneli Kela

Matti Kallio

Tuomas Kallio

isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____ päivänä _____ kuuta 2020

AS. OY WÄRTSILÄNKATU 45

TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2019

SISÄLTÖ:	Toimintakertomustiedot	s.	1-4
	Vastikerahoituslaskelma	s.	5-6
	Tiedot talousarvion toteutumisesta	s.	7
	Toimintakertomuksen allekirjoitukset	s.	8

Hävitetään aik. 31.12.2029 jälkeen



AS. OY WÄRTSILÄNKATU 45

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2019

TIETOJA YHTIÖSTÄ

Tontti:	Oma, kaksi kappaletta, toisen kaavan mukainen käyttötarkoitus on AK Asuinkerrostalojen korttelialue, ja toinen, jonka kaavan mukainen käyttötarkoitus on LPA Autopaikkojen korttelialue
Kiinteistötunnukset:	186-9-930-4 3264m ² (AK) 186-9-930-5 2040m ² (LPA)
Y-tunnus:	0126752-4
Rakennusten lukumäärä:	yksi
Rakennustyyppi :	kerrostalo
Lämmitys:	kaukolämpö
Porraskäytäviä	yksi
Huoneistoala:	2072 m ²
Rakennustilavuus:	8180m ³
Kerrosala	2530m ²
Hissi:	yksi hissi
Kattopinnoite:	huopa
Valmistumisvuosi:	1972
Huoneistoja:	35 kpl
Autopaikkoja:	50, joista 12 rasitepaikkoina korvausta vastaan naapuriyhtiöllä
Energiatodistus:	annettu 25.4.2013, voimassa 24.4.2023
Energialuokka:	D ₂₀₀₇

HALLINTO

Yhtiön hallituksen ovat toimikauden aikana muodostaneet:

4.3.2019 saakka

4.3.2019 alkaen

Margareeta Koskinen, puheenjohtaja
Heikki Holttinen, varapuheenjohtaja
Anneli Kela
Jari Heikkinen
Timo Salminen

Margareeta Koskinen, puheenjohtaja
Heikki Holttinen, varapuheenjohtaja
Anneli Kela
Timo Salminen
Marko Lehtovaara

Turvallisuusvastaavana toimii Heikki Holttinen. Hän huolehtii yhtiön pelastussuunnitelman ajantasaisuudesta ja tiedottamisesta.

KOKOUKSET

Toimintakauden aikana hallitus kokoontui 6 kertaa. Yhtiökokouksia pidettiin yksi varsinainen 4.3.2019. Yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi hallituksen puheenjohtajalle päätettiin maksaa 140,00€ kokoukselta ja jäsenille 70,00€ kokoukselta. Lisäksi puheenjohtajalle maksetaan vuotuista puhelinkorvausta 40,00€. Päätettiin tarvittaessa rahastoida pääomavastikkeet, ja lainausuussuoritukset lainanlyhennysrahastoon.

TILINTARKASTAJAT

Yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on kertomusvuonna toiminut Jaakko Heiskanen, KHT ja varatilintarkastajana Katja Hanski KHT.

ISÄNNÖINTI JA HUOLTO

Yhtiön kirjanpidon, vuokranvalvonnan ja isännöitsijäntehtävät on hoitanut Järvenpään Isännöintipalvelu Oy. Vastuullisena isännöitsijänä on toiminut Matti Orela. Taloyhtiön kiinteistöhuollon on hoitanut Kerahuolto Oy.

OSAKESIIRROT

Tilikauden aikana yhtiössä merkittiin seuraavat osakesiirrot:
Asunto A 6 osakkeet 1382-1670, merkitty 17.9.2019
Asunto A25 osakkeet 6772-7069, merkitty 13.5.2019
Asunto A30 osakkeet 8227-8527, merkitty 20.2.2019

VASTIKKEET

Osakkeenomistajilta on tilikauden aikana peritty vastikkeita ja maksuja seuraavasti:

	v. 2019	1.1. alkaen	1.4. alkaen
hoitovastike	0,70 €		0,70 €/os/kk
kaapeli-TV	5,65 €		5,65 €/yks/kk
autopaikka	10,00 €		10,00 €/paikka/kk
saunamaksu	10,00€		10,00 €/vuoro/kk
rah. vastike 2	0,165€		0,165 €/os/kk
rah. vast. 4 parveke	0,080€		0,080 €/os/kk
rah.vast 5 linjasan.	0,540€		0,580 €/os/kk
ennakkovesi	20,00€		20,00 €/kk/hlö

Yhtiön hoitokate on tilinpäätöksessä 525,15€ alijäämäinen.
Hoitopuolesta on tehty erillinen jälkilaskelma.

TILIKAUDEN TULOS

Tilikauden tulos osoittaa voittoa 3.020,54€. Siirtyvä pääomavastike ylijäämä on 34.809,03€. Siirtyvä hoitovastike ylijäämä on 57.779,83€.

BUDJETIN TOTEUMA

Yhtiö ylitti budjetoidut hoitokulut noin 5%:lla.
Suurin syy ylitykseen oli arvioitua korkeammat, yhtiökokouksen hyväksymistä remonteista aiheutuneet suorat- ja hallintokustannukset sekä arvioitua korkeammat lämmityskustannukset.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÖ

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto siirretään voitto/tappio tilille oman pääoman lisäykseksi, ja että osinkoa ei jaeta.

LAINAT

Yhtiöllä on tilivuoden loppuessa seuraavat pitkäaikaiset lainat:

Nordea 106420-6178880 (hoitolaina)	26.894,19€
SHB 313160-881261 parvekeremonttilaina	38.981,48€
Lainasta vastaa 5.459 osaketta	

Nordea 131320-69514 linjasaneeraus 900.120,83€
Lainasta vastaa 7.895 osaketta

Yhtiön tiliin on liitetty 70.000,00€ limiitti, jota ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus ja talkoovakuutus IF- Vakuutusyhtiössä. Vakuutusmaksu oli kertomusvuoden aikana 2.294,38€

SUURIMMAT MENOERÄT

Yhtiön suurimmat yksittäiset hoitomenoerät ovat vesi ja jätevesi, sähkö ja jätehuolto.

VESI	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Vesi ja jätevesi EUR	8642,5	8272,3	7014,7	16363	9344,4	9792,3
Vesi m ³	2069	1973	1822	4071	2060	2371
l / hlö / vrk	157	150	142	?	104,5	151
SÄHKÖ						
Sähkön kulutus (sis siirto) EUR	6188,7	5691	5486,4	6258,8	5159,3	4557,3
Sähkön kulutus kWh	29444	27412	27765	38488	32379	34023
JÄTEHUOLTO						
Jätehuolto EUR	2512,5	3359,9	2943,3	2865,4	2857,5	2891,7
KAUKOLÄMPÖ						
MWh	270	271,1	287,7	296,5	267,5	288,45
Ominaiskulutus sääkorjattuna						
kWh/m ³ R	33	33,14	32,69	36,24	41,23	36,38
Energiamaksu €	17569	18.187	19.729	20.337	18.342	19.780
Tehomaksu €	5780,6	6.882	5.366	5.366	5.963	6.552

POISTOT JA MUUT TULONTASAUKSET

Yhtiön omaisuudesta on tilinpäätöksessä tehty seuraavat poistot:
Muista pitkävaikutteisista menoista 1.224,00€

PALKAT JA PALKKIOT

Hallituksen jäsenille maksettiin 2.100.00€. Tilintarkastuksesta maksettiin tilintarkastustoimistolle 1.091,20€.

HANKINNAT KORJAUKSET JA REMONTIT

Yhtiön pihan mattotelineelle ja lipputangolle johtavat puuportaat uusittiin, Wärt-silänkadun puoleinen sokkeli pintakäsiteltiin ja asennettiin kiveystä. Työt teki Jar-kon Rakennus Palvelu Oy, ja ne maksoivat 4.040,70€. Maalisoppi Oy pintakäsitteli saunakäytävän seinät ja lattiat. Työ maksoi 2.650,00€. Puuteos Oy kunnosti saunakäytävän ja VSS käytävän ovet. Työ maksoi 1.860,00€. Hissiä korjattiin yhteensä 1.561,23€.

Ulkovaloja korjattiin, ja pihavalaistusta tehostettiin. Työn teki TR-Sähkö Oy ja se maksoi 1.063,80€.

Muutoin yhtiö suoritti tilivuonna ainoastaan vastuulleen kuuluvia korjaus- ja kunnossapitotoimia.

TULEVAISUUS

Hissin saneeraukseen lähitulevaisuudessa tulee varautua, ja julkisivun kuntotutkimus tulee tehdä vuosikymmenen vaihduttua. Muutoin yhtiön toimita jatkuu ennallaan.

Hallitus.

Y-tunnus 0126752-4

1.1.2019

Rahayksikkö EURO

- 31.12.2019

HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	84 000,00
Vuokrat	5 235,00
Käyttökorvaukset	12 706,46
Korkotuotot	1 028,46
Muut rahoitustuotot	110,00
	103 079,92
HOITOMENOT	
Hoitokulut	-102 466,61
Korkokulut	-1 843,61
Muut rahoituskulut	-9,60
Lainojen lyhennykset	-3 585,90
	-107 905,72
HOITOVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ	-4 825,80
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	62 605,63
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	57 779,83
PÄÄOMATUOTOT	
Pääomavastikkeet	15 411,73
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	50 941,45
Lainaosuussuoritukset	-1 911,98
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	70 401,21
	134 842,41
PÄÄOMAMENOT	
Korkokulut	-8 004,41
Muut rahoituskulut	-10,90
Lainojen lyhennykset	-53 612,96
Lainaosuuslyhennykset	-70 401,21
	-132 029,48
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	2 812,93
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	31 996,10
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	34 809,03
KOKONAISJÄÄMÄ	92 588,86
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Hoitovastikeyli/alijäämä	57 779,83
Eriyisvastikeyli/alijäämä	0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä	34 809,03
Kokonaisjäämä	92 588,86
Rahoitusomaisuus	105 162,28
Lyhytaikainen vieras pääoma	-58 748,34
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	46 824,92
./ Saunan avainpantit	-650,00
Taseen rahoitusasema	92 588,86
EROTTA	0,00

Y-tunnus 0126752-4

Rahayksikkö EURO	1.1.2019
	- 31.12.2019

2 Rahoituslaina Nordea 106420-6209800**PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	0,00
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	5 292,42
Lainaosuussuoritukset	-1 911,98
	3 380,44

PÄÄOMAMENOT

Korkokulut	-55,00
Muut rahoituskulut	-2,30
Lainojen lyhennykset	-7 963,93
	-8 021,23

Pyöristys

-0,01

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

-4 640,80

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

4 640,80

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

0,00

4 Parvekeremonttilaina Svenska Handelsbanken 313160-881261**PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	1 065,60
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	4 318,08
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	2 058,94
	7 442,62

PÄÄOMAMENOT

Korkokulut	-339,91
Muut rahoituskulut	-4,00
Lainojen lyhennykset	-6 377,02
	-6 720,93

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

721,69

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

3 006,35

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

3 728,04

5 Rahoituslaina Nordea 131320-69514**PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	14 346,13
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	41 330,95
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	68 342,27
	124 019,35

PÄÄOMAMENOT

Korkokulut	-7 609,50
Muut rahoituskulut	-4,60
Lainojen lyhennykset	-109 673,22
	-117 287,32

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

6 732,03

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

24 348,96

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ

31 080,99

KOKONAISJÄÄMÄ

34 809,03



Rahayksikkö EURO	Toteutunut 01/19-12/19	Vuosibudjetti 01/19-12/19	Erotus
Kiinteistön tuotot			
Hoitovastikkeet	84 000,00	84 000,00	0
Vastikkeet yhteensä	84 000,00	84 000,00	0
Vuokrat	5 235,00	5 280,00	45
Käyttökorvaukset	12 706,46	13 893,00	1 187
Kiinteistön tuotot yhteensä	101 941,46	103 173,00	1 232
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-2 100,00	-2 171,50	-72
Hallinto	-16 803,06	-15 680,00	1 123
Käyttö- ja huolto	-17 350,15	-14 464,40	2 886
Ulkoalueiden hoito	-1 133,19	-1 200,00	-67
Siivous	-1 497,44	-3 114,00	-1 617
Lämmitys	-23 349,32	-21 015,00	2 334
Vesi- ja jätevesi	-8 642,47	-8 138,27	504
Sähkö ja kaasu	-6 188,74	-5 768,40	420
Jätehuolto	-2 512,52	-3 460,80	-948
Vahinkovakuutukset	-2 294,38	-2 754,14	-460
Kiinteistövero	-8 020,54	-8 225,58	-205
Korjaukset	-12 557,05	-11 425,00	1 132
Muut hoitokulut	-17,75	-200,00	-182
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-102 466,61	-97 617,09	4 850
HOITOKATE	-525,15	5 555,91	6 081
Poistot ja arvonalentumiset			
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 224,00	0,00	1 224
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 224,00	0,00	1 224
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	1 028,46	0,00	-1 028
Pääomavastikkeet	66 353,18	0,00	-66 353
./. Rahastoidut vastikkeet	-50 941,45	0,00	50 941
Lainaosuussuoritukset	68 489,23	0,00	-68 489
./. Rahastoidut osuudet	-70 401,21	0,00	70 401
Muut rahoitustuotot	110,00	0,00	-110
Korkokulut	-9 848,02	0,00	9 848
Muut rahoituskulut	-20,50	0,00	21
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 769,69	0,00	-4 770
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3 020,54	5 555,91	2 535
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	3 020,54	5 555,91	2 535
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	3 020,54	5 555,91	2 535



AS. OY WÄRTSILÄNKATU 45

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Järvaopäivö 24 päivänä heinäkuuta 2020

Olavi Kallio

Oronni Kela

Matti Kallio

Oronni Kela

K. Sal

Matti Kallio

Isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Järvenpää 26 päivänä heinäkuuta 2020

Matti Kallio

TILINTARKASTUSKERTOMUS

As. Oy Wärtsilänkatu 45 yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut **As. Oy Wärtsilänkatu 45** (y-tunnus 0126752-4) 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 virheellisyysriskit, 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 esittämistä, 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.

Lausuntoni 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 26.2.2020

Jaakko Heiskanen, KHT Kultasepänkatu 5 A 29, 04250 Kerava

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.

Hallitus on käsitellyt tämän kokouksessaan 24.2.2020, ja se esitetään yhtiökokoukselle 23.3.2020.

Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana:

Tämä selvitys perustuu mm. julkisivujen- parvekkeiden ja vesikaton kuntoarvioon sekä omaan harkintaan.

- Julkisivujen kuntotutkimus
- hissin saneeraus
- yläkerran entisen verkkokomerotilan saneeraus
- porraskäytävien saneeraus

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN ESITYS AIEMMIN TEHDYISTÄ KORJAUKSISTA

Aiemmat korjaukset:

1996 ulkomaalaus

2000 vesikaton uusiminen

2003 lämmönjakohuoneen peruskorjaus

2004 kaapeli TV

2006 saunaremontti ja saunan seinustan salaojitus

2010 ikkunat sekä parveke- ja porrasovet lukituksineen

2013 lämmitysverkoston tasapainotus

2014 pysäköintialueen kunnostus.

2014 katon ja läpivientien tarkistus ja tarvittava korjaus

2015 Parvekkeet saneerattiin ja lasitettiin

2016 Linjasaneeraus aloitettu

2017 Linjasaneeraus saatiin valmiiksi

2017 Huoneistojen pesutilojen saneeraus linjasaneerauksen yhteydessä

2017 Porraskäytävien saneeraus osittain porrashuoneiden saneeraus

2017 Katolla olevan peltiseinäisen porrashuonekopin pintakäsittely ulkopuolelta

2017 Yläkerran verkkokomeroiden siirto alakertaan

2018 Lipputanko ja pyykkiteline kunnostettiin

2018 Väestönsuoja saneerattiin ja painetiiviys koestettiin

2018 Ulkovalaistuksen tehostus

2019 Pihaportaan yläpihalle uusittiin, alakerran käytävien lattiat ja ovet sekä sokkeli Wärtsilänkadun puolelta maalattiin, ja sokkelin reunakiveys samalle puolelle asennettiin.

2019 Tuloilmasuodattimien vaihto

Rahayksikkö EURO

TALOUSARVIO 2020 KIINTEISTÖN HOITO

KIINTEISTÖN TUOTOT	yksiköitä / kk	€/yksikkö		yhteensä	edellinen vuosi
Vastikkeet					
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	10 000,00 € os	0,700 € /os/kk	4 kk	28 000,00 €	84 000,00
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	10 000,00 € os	0,730 € /os/kk	8 kk	58 400,00 €	
Vuokrat					
3108 Autopaikkavuokrat	26 paikk:	10,00 € /kk/paikka	4 kk	1 040,00 €	5 235,00
3108 Autopaikkavuokrat	26 paikk:	10,00 € /kk/paikka	8 kk	2 080,00 €	
Autopaikkavuokrat sähköauton lataus					
Järvenpään Torni autopaikkavuokrat	12 paikk:	15,00 € /kk/paikka	12 kk		
Käyttökorvaukset					
3201 Vesimaksut	- € vuosi	9 605,78 €	1 v	- €	8 793,46 €
3201 Ennakkovesi	42 /hlö	20,00 € /hlö/kk	12 kk	10 080,00 €	
3203 Saunamaksut	12 vuoro	10,00 € /vuoro/kk	4 kk	480,00 €	1 540,00
3203 Saunamaksut	12 vuoro	10,00 € /vuoro/kk	8 kk	960,00 €	
3209 Kaapelitelevisovastike	35,00 € hsto	5,65 € /kk	4 kk	791,00 €	2 373,00
3209 Kaapelitelevisovastike	35,00 € hsto	5,65 € /kk	8 kk	1 582,00 €	
Muut kiinteistön tuotot					
3400 Muut kiinteistön tuotot					
3419 Muut kiinteistön tuotot					
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ				103 413,00 €	101 941,46
Ylijäämästä käyttöön					
Laina					
YHTEENSÄ				103 413,00 €	

KIINTEISTÖN HOITOKULUT	yksiköitä / kk	€/yksikkö	Korotus %	yhteensä	edellinen vuosi
Henkilöstökulut					
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	5 kpl/v	420,00 €	1,5	2 131,50 €	2 100,00 €
5176 Puhelinkorvaukset	1 kpl/v	40,00 €	0,0	40,00 €	- €
Yhteensä				2 171,50 €	2 100,00
Hallinto					
Yhteensä				15 722,31 €	16 803,06
Käyttö- ja huolto					
Yhteensä				16 756,77 €	17 350,15
Ulkoalueiden hoito					
Yhteensä				1 534,00 €	1 133,19
Siivous					
Yhteensä				2 212,23 €	1 497,44
Lämmitys					
Yhteensä				23 350,00 €	23 349,32
Vesi- ja jätevesi					
Yhteensä				8 862,15 €	8 642,47
Sähkö ja kaasu					
Yhteensä				6 375,60 €	6 188,74
Jätehuolto					
Yhteensä				2 587,36 €	2 512,00
Vahinkovakuutukset					
Yhteensä				2 357,12 €	2 294,38
Kiinteistövero					
Yhteensä				8 225,58 €	8 020,54
Korjaukset					
Yhteensä				17 400,00 €	12 557,05
Muut hoitokulut					
Yhteensä				3 901,00 €	17,75
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ				111 455,61 €	102 466,09 €
HOITOKATE				- 8 042,61 €	
Hoitoyleijäämästä käyttöön				8 042,61 €	
				- 0,00 €	

Lisäksi annetaan hallituksen valtuudet periä, tai jättää perimättä 1 tai 2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike

	Vastikeet ja maksut 1.5.2020 alkaen
	Hoitovastike 0,730 € /os/kk
Parvekeremontti	Pääomavastike 4 0,080 € /os/kk
Linjasaneeraus	Pääomavastike 5 0,580 € /os/kk
	Kaapeli-TV maksu 5,65 € /kk
	Autopaikka 10,00 € /kk/paikka
	Saunamaksu 10,00 € /vuoro/kk
	Ennakkovesi 20,00 € /hlö/kk