



ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

Olen tarkastanut Asunto Oy Kirjastokatu 4 (y-tunnus 0703583-9) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2021. Suorittamassani toiminnantarkastuksessa yhtiön taloutta ja sen hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:

Tilinpäätös sisältää olennaisilta osilta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä¹
- 2) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat²
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) arvion yhtiön todennäköisesti tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön voittoa ja tappiota koskevista toimenpiteistä

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvollisille myöntää vastuuvapaus.

Järvenpäässä 18.3.2022

Pertti Salovaara
toiminnantarkastaja

Johanna Hirvonen

KIINTEISTÖN TUOTOT	Toteutunut	Arvio 2021	Arvio 2022
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	30 279,60	30 280,05	30 279,60
3002 Liikehuoneistovastikkeet	32 694,48	32 694,48	32 694,48
3108 Autopaikkavuokrat	622,20	637,50	734,40
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	63 596,28	63 612,03	63 708,48
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
5070 Tilintarkastajien palkkiot	220,00-		220,00-
5330 Maksut isännöintiyritykselle	5 094,90-	5 095,00-	5 247,75-
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 116,00-	600,00-	800,00-
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	0,00	250,00-	0,00
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	436,80-	500,00-	500,00-
5371 Kokouskulut	0,00	150,00-	150,00-
5372 Asumisinfo sivut	446,40-	450,00-	450,00-
5375 Jäsenmaksut	166,00-	165,00-	170,00-
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	483,19-	450,00-	500,00-
5430 Kiinteistöhuolto	9 490,00-	9 700,00-	9 500,00-
5448 Hissin huolto ja tarkastus	1 089,37-	1 500,00-	1 200,00-
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	118,00-	500,00-	300,00-
5453 Lukot, avaimet, helat, nimikyltit, kirjaimet	79,80-	50,00-	100,00-
5533 Maksut kasvi- ja vihertöistä	3 117,01-	500,00-	500,00-
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	261,25-	1 000,00-	300,00-
5633 Maksut perussiivouksista siivousyritykselle	848,16-		900,00-
5647 Maksut tuholaistorjunnasta	728,00-		500,00-
5700 Lämmitys	13 825,27-	13 000,00-	15 069,54-
5800 Vesi ja jätevesi	3 515,88-	4 500,00-	3 832,31-
5900 Sähkö ja kaasu	1 466,48-	1 500,00-	1 598,46-
6000 Jätehuolto	3 074,12-	3 700,00-	3 100,00-
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	1 185,32-	2 000,00-	1 200,00-
6300 Kiinteistövero	6 611,11-	6 490,00-	6 800,00-
6445 Asfaltti- ja muiden pihapäälysteiden korjaukset	0,00	200,00-	200,00-
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	4 535,00-	700,00-	1 000,00-
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	2 761,23-	500,00-	1 000,00-
6465 Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	328,07-	100,00-	500,00-
6470 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	10 780,07-	1 000,00-	3 000,00-
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1 480,76-	1 500,00-	5 000,00-
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	319,07-	1 000,00-	500,00-
6553 Antennijärjestelmien korjaukset	0,00	300,00-	200,00-
6800 Muut hoitokulut	999,10-	0,00	1 000,00-
6820 Asukastoiminnan kulut	0,00	100,00-	150,00-
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	74 576,36-	57 500,00-	65 488,06-
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	10 980,08-		1 779,58-
Edellisten tilikausien ylijäämä	44 810,45	Ylijäämä 2021	33 830,37
Siirtyvä ylijäämä 31.12.2021	33 830,37	Ylijäämä 2022	32 050,79

Vastikkeet ja käyttökorvaukset	€	kk	m2/paikka	yht	
Hoitovastike		3,9	6	647	15139,8
Hoitovastike		3,9	6	647	15139,8
Hoitovastike liikehuon.	5,46		6	499	16347,24
Hoitovastike liikehuon.	5,46		6	499	16347,24
Autopaikka		5,1	12	12	734,4



RAHOITUSVASTIKKEET

81201	Rah.vastike huoneistot julkisivu	5 093,55	4 725,00	4 725,00	Rahoitusvast. julkisivu	0,9	6	437,5	2362,5
81202	Rah.vastike huoneistot päiväk.	7 544,88	7 544,88	7 544,88	Rahoitusvast. julkisivu	0,9	6	437,5	2362,5
8631	Korkokulut, julkisivulaina	-358,28	-612,1	-400	Rahoitusvast. julkisivu	0,9	6	698,6	3772,44
8831	Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 1	-4,6		-5	Rahoitusvast. julkisivu	0,9	6	698,6	3772,44
2431	Lainan lyhennykset	-10 854,40	-10 854,42	-11900					
Ylijäämä 2020		1 672,86	Ylijäämä 2021	-35,12					
Ylijäämä 2021		3 094,01	Ylijäämä 2022	3 058,89					
81203	Rah.vastike huoneistot putkisto	5 442,60	5 442,36	5 265,66	Rahoitusvast. Putkisto	0,77	6	589	2721,18
81204	Rah.vastike päiväkotij putkisto	6 455,04	6 449,52	6 245,48	Rahoitusvast. Putkisto	0,72	6	589	2544,48
8632	Korkokulut, putkistolaina	-921,83	-933,07	-950,00	Rahoitusvast. Putkisto LH	0,77	6	698,6	3227,532
8832	Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 2	-4,6		-5	Rahoitusvast. Putkisto LH	0,72	6	698,6	3017,952
2432	Lainan lyhennykset	-9 821,82	-9 821,82	-9850					
Ylijäämä 2020		2 632,33	Ylijäämä 2021	706,14					
Ylijäämä 2021		3 781,72	Ylijäämä 2022	4 487,86					
81205	Rah.vastike huoneistot katto	2 869,68	2 869,60	2 848,40	Rahoitusvast. Katto	0,406	6	589	1434,804
81206	Rah.vastike päiväkotij katto	3 237,31	3 403,57	3 378,43	Rahoitusvast. Katto	0,400	6	589	1413,6
8633	Korkokulut, kattolaina	-423,24	-446,53	-450,00	Rahoitusvast. Katto LH	0,406	6	698,6	1701,7896
8833	Muut rahoituskulut, katto	-4,6	-4,60	-5,00	Rahoitusvast. Katto LH	0,400	6	698,6	1676,64
2433	Lainan lyhennykset katto	-4 510,50	-4 510,50	-4 520,00					
Ylijäämä 2020		6 455,52		1 251,83					
Ylijäämä 2021		7 624,17	Ylijäämä 2022	8 876,00					





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 käsitellyt: 1.3.2022

Esitetty yhtiökokoukselle 11.5. 2022

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
Piha	Parkkialueen kunnostus
Perustukset ja runko	Ei Tarvetta
Julkisivu	Ei tarvetta
Parvekkeet	Kuntotarkastus
Ikkunat ja ovet	Tiivisteiden tarkastus ja vaihto 2021
Katto	Ei tarvetta
Huoneistojen märkätilat	Ei tarvetta
Yleiset tilat	Ei tarvetta
Lämmitysjärjestelmä	Ei tarvetta
Vesi- ja viemärijärjest.	Viemäreiden huuhtelu ja kuvaus 2027
Ilmanvaihto	Alkuperäisten liesikupujen vaihto 2022, Nuohous ja säätö 2022
Sähkö- ja tietojärjestelmät	Ei tarvetta
Hissit	Kuntotarkastus 2024

Yhtiössä suoritettut korjaukset ja selvitykset

2003 Parvekkeiden kaidepuut uusittu
 2005 IV puhdistus ja säätö
 2006 Kosteiden tilojen tarkastukset
 2010 Julkisivu elementtisaumojen uusinta
 2011 Julkisivupintojen ja parvekkeiden kuntotutkimus
 2012 Julkisivupintojen ja parvekkeiden korjaus
 2015 Käyttövesiputkiston uusinta RST-putkistoksi
 2016 Kaukolämmönsiirtimen uusinta
 2019 Vesikaton, ja lukoston uusiminen
 2021 Piha-aidan ja portaiden uusiminen
 2021 ylimmän kerroksen katon äänieristyslevyjen vaihto sekä korjausmaalaukset kattoikkunan seinämällä
 2021 VSS tiiveyskoe ja palo-oven vaihto