

## **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2020**

Aika: 6.5.2020 klo 18.00

Paikka: Mannilantie 11, kerhohuone B-porras, 04440 Järvenpää

**HUOM! \*\* Koronapandemiaan liittyvien kokousrajoitusten vuoksi tavoitteena on, että osakkaat osallistuvat kokoukseen ensisijaisesti sähköisesti etäyhteyden avulla. Tai ennakkoon ilmoittamalla kantansa kokouksessa päätettäviin asioihin etukäteen. Ohjeet alla. \*\***

- Asiat:
1. Käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä mainitut ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat
  2. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta
  3. Päätetään hallitukselle myönnettävistä valtuuksista periä/jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa

Keskusteluasiat

### **Osallistuminen kokoukseen etäyhteydellä:**

Yhtiökokoukseen suositellaan osallistuttavan etänä Microsoft Teams -ohjelmiston kautta.

1. Niiden osakkaiden, jotka haluavat osallistua etänä yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa sähköpostiosoitteensa Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n isännöitsijälle viimeistään 5.5.2020. Huomioitavaa on ilmoittamisen yhteydessä tuoda tiedoksi taloyhtiö, jonka yhtiökokousta ilmoitus koskee. Huom! Kerätyistä sähköpostiosoitteista ei muodosteta rekisteriä, vaan listaus koskee ainoastaan tätä yhtiökokousta.
2. Toimitamme meille ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen ohjeet ja linkin, josta pääsee osallistumaan etänä yhtiökokoukseen.
3. Osallistuminen kokoukseen tapahtuu toimitetun Teams-linkin kautta helposti selaimen avulla. Osakas kuulee ja näkee, mitä kokouksessa esitetään ja voi osallistua keskusteluun ja äänestyksiin.

### **Osallistuminen kokoukseen ennakkoon:**

Osakas voi myös osallistua kokoukseen ilmoittamalla isännöitsijälle sähköpostitse/postitse ennakkoon kantansa yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin. Vaihtoehtoisesti osakas voi myös antaa valtakirjan.

1. Täytä yhtiökokouskutsun liitteenä oleva vastausosio ja toimita lomake isännöitsijälle joko sähköpostitse tai postitse viimeistään 5.5.2020 osoitteella: [tiina.pihlajamaki@isannointiverkko.fi](mailto:tiina.pihlajamaki@isannointiverkko.fi) tai As Oy Haltianpolku 2 c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy, isännöitsijä Tiina Pihlajamäki, Hämeentie 13 A 00530 Helsinki.

Osakkaan katsotaan olevan läsnä kokouksessa, kun hän on toimittanut kantansa yhtiön tietoon määräaikaan mennessä. Osakas voi kirjata jokaiseen asiakohahtaan oman kantansa. Osallistumisoikeus varmistetaan ja todennetaan osakkaiden allekirjoituksista.

Huomioithan, että valittu kokousmenettely (ennakkokannan ilmaiseminen) rajoittaa osakkaan puhevaltaa kokouksessa.

Ennakkoon osallistumisessa ongelmallista on se, että yhtiökokouksessa voidaan tehdä myös muita päätösehdotuksia kuin hallituksen etukäteen valmistelemat esitykset. Osakkaiden etukäteen ilmoittamat kannat esityksiin voivat koskea vain etukäteen tiedossa olevia esityksiä, mutta ei kokouksessa tehtyjä esityksiä.

## ASUNTO OY HALTIANPOLKU 2

Haltianpolku 2,  
04440 Järvenpää  
Y-tunnus 0126567-6

---

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

Huomaathan, että osakkeenomistajalla on oikeus käyttää kokoukseen osallistuessaan avustajaa. Avustajan käyttäminen voi olla tarpeen mm. siinä tapauksessa, että kokoukseen osallistuminen on osakkeenomistajalle hankalaa etäyhteyden avulla.

Järvenpäässä 22.4.2020

### ASUNTO OY HALTIANPOLKU 2

#### Hallitus

liitteet: toimintakertomus, vastikerahoituslaskelma, talousarviovertailu, tuloslaskelma, tase, taseen liitetiedot, tilintarkastuskertomus, suoritettavat huomattavat korjaukset ja korjaustarveselvitys sekä talousarvio tilikaudelle 1.1.- 31.12.2020

Alkuperäiset hallituksen päätösehdotukset ja tilinpäätös ovat nähtävissä kaksi viikkoa ennen kokousta Braleva Kiinteistöpalvelut Oy / Isännöintiverkko toimistossa, osoite Hämeentie 13 A, 00530 Helsinki toimiston aukioloaikoina.

## ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus
2. Valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri ja pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat
3. Todetaan kokouksessa läsnä olevat ja valtakirjoin edustetut
4. Todetaan, että osakeluettelo ja alkuperäinen tilinpäätös per 31.12.2019 ovat nähtävillä kokouspaikalla
5. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

*Todetaan, että kokous päätettiin järjestää myös etäkokouksena Microsoft Teams -ohjelmiston kautta sekä mahdollistaa osallistuminen kokoukseen ennakkoon johtuen koronaviruksen aiheuttamasta poikkeustilanteesta. Näin kaikilla osakkailla on mahdollisuus osallistua kokoukseen poikkeustilanteesta huolimatta. Todetaan, että kokous on koolle kutsuttu yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla ja on siten laillinen ja päätösvaltainen. Päätetään, että pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti Visma Sign -ohjelman kautta.*

6. Hyväksytään kokouskäytäntö

*Hyväksytään kokouskäytännöksi, että kaikki päätösehdotukset ja pöytäkirjaan merkittäväksi pyydyt mielipiteet tulee ilmoittaa kokouksen sihteerille siinä vaiheessa, kun asiaa käsitellään.*

*Äänestyskäytännöksi sovitaan, että vain kannatetut esitykset otetaan mukaan äänestykseen, pl. henkilövalinnat, joissa kaikki esitykset otetaan mukaan äänestykseen.*

*Hallitus esittää, että mahdolliset äänestykset suoritetaan seuraavasti:*

*a) Täysin avoin suullinen äänestys. Puheenjohtaja tai sihteeri luettelee jokaisen kokouksessa läsnä olevan osakkeenomistajan nimen. Osakas (tai hänen valtuuttamansa henkilö) nimensä kuultuaan esittää kantansa päätettävään asiaan.*

*b) Äänestyskannanotot ilmoitetaan kokouksessa ilmoitettavalle henkilölle (esimerkiksi ääntenlaskijalle) sähköpostitse tai tekstiviestillä kokouksessa tarkemmin kerrottavalla tavalla. Viestistä tulee käydä ilmi kenen osakkaan antama ääni on kyseessä. Hallitus esittää, että äänestyskannanotto on mahdollista ilmoittaa myös puhelimitse, mikäli osakkaalla ei ole käytössään sähköpostia tai tekstiviestiä.*

*Valittavan äänestystavan päättää yhtiökokous. Etäkokouksissa ei voida käyttää suljettua lippuäänestystä, vaan kaikki äänestykset suoritetaan avoimesti.*

7. Hyväksytään työjärjestys

*Hyväksytään työjärjestykseksi kokouskutsussa esitetty esityslista*

8. Esitetään tilinpäätös per 31.12.2019, joka käsittää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen liitteineen
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta  
**Hallituksen päätösesitys:** Vahvistetaan tuloslaskelma ja tase 1.1. – 31.12.2019.
11. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle päättyneeltä tilikaudelta
12. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheita  
**Hallituksen päätösesitys:** Päätetään, että tilikauden voitto 58.601,11 € kirjataan voitto- ja tappiutilille, eikä osinkoa jaeta.

## ASUNTO OY HALTIANPOLKU 2

Haltianpolku 2,  
04440 Järvenpää  
Y-tunnus 0126567-6

## YHTIÖKOKOUSKUTSU

13. Esitetään hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
14. Esitetään hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat
15. Vahvistetaan talousarvio vuodelle 2020 ja samalla määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden ja muiden maksujen suuruudet

**Hallituksen päätösesitys:** *Vahvistetaan talousarvio vuodelle 2020 ja päätetään vastikkeiksi talousarviossa esitetyt vastikkeet.*

16. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien ja/tai toiminnantarkastajien palkkiot  
*Nykyiset palkkiot: hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 100 €/kokous, jäsenille maksetaan palkkiona 70 €/kokous.*
17. Valitaan hallituksen varsinaiset jäsenet (3-5) seuraavaan yhtiökokoukseen saakka  
*Nykyinen hallitus on kokonaisuudessaan valmis jatkamaan hallitustyöskentelyään.*
18. Valitaan tilintarkastajat ja varatilintarkastajat ja/tai toiminnantarkastajat ja heidän sijaisensa  
*Nykyinen tilintarkastaja on Aaltonen & Co tilintarkastusyhteisö päävastuullisena Jani Holmi HT sekä valitaan toiseksi tilintarkastajaksi Jaana Lehtinen HT. Varatilintarkastajaa ei valittu, koska tilintarkastajana on tilintarkastusyhteisö.*
19. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta
20. Päätetään hallitukselle myönnettävistä valtuuksista periä/jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa
21. Kokouksen päättäminen

Keskusteluasiat

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Tontti: Oma, Järvenpäässä  
Tontin pinta-ala: 2 265,5 m<sup>2</sup>  
Kiinteistötunnus: 186-9-905-1  
Rakennukset: 1 kpl, rakennustyyppi kerrostalo  
Tilavuus: 7 660 m<sup>3</sup>  
Huoneistoala: 1 912 m<sup>2</sup> (mukaanlukien lastentarha)  
Valmistumisvuosi: 1976  
Osakkeiden lukumäärä 10 000 kpl  
Osakashallinnassa olevia asuinhuoneistoja on 30 kappaletta. Lisäksi osakashallinnassa on yksi 299,5 neliön lastentarha  
Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone, sauna ja VSS-tila sekä talouskellari ja muut säilytystilat.  
Asukasmäärä tilikauden päättyessä 51 henkilöä.

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.5.2019. Kokouksessa oli edustettuna 2.164 osaketta ja ääntä yhtiön 10.000 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 15 §:n sekä asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet peria / jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa / salliessa.

### Hallitus:

Kausi	1.1.-21.5.2019	21.5.-31.12.2019
Puheenjohtaja	Iiro Mähönen	Iiro Mähönen
Jäsenet	Mirja Liehunen Jaakko Löppönen Susanna Mäyrä Kari Kiljander	Mirja Liehunen Jaakko Löppönen Susanna Mäyrä Kari Kiljander

Hallitus kokoontui tilikaudella 6 kertaa.

Isännöitsijä: Isännöintiverkko Petri Kukkonen 18.8.2019 asti ja Tiina Pihlajamäki 19.8.2019 alkaen.

Tilintarkastaja: Aaltonen & Co Oy tilintarkastusyhteisö, vastuullisena tilintarkastajana Jani Holmi HT

Varatilintarkastaja: ei valittu, koska tilintarkastajana on tilintarkastusyhteisö

### Huolto

Kiinteistön huoltotehtävät on hoitanut Aronia-Palvelut Oy.

### Siivous

Yhtiöllä on sopimus siivouksen järjestämiseksi yhtiön yleisissä tiloissa Minnan Siivouspalvelu Oy:n kanssa.

### Jätehuolto

Taloyhtiöllä on sopimus jätehuollosta HSY:n kanssa. Paperin- ja kartonginkeräyksestä on vastannut Georos Oy.

### Vakuutukset

Taloyhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus OP Vakuutus Oy:ssä. Vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy. Taloyhtiössä vakituisesti asuvat henkilöt kuuluvat ryhmätapaturmavakuutuksen piiriin. Vakuutus kattaa vahingot taloyhtiön piha-alueella ja yhteisissä tiloissa vakuutusehtojen mukaisesti.

Osakkaita ja asukkaita pyydetään huolehtimaan oman asuntonsa riittävän kattavasta kotivakuutuksesta. Esimerkiksi vesivahinkojen sattuessa taloyhtiön vakuutus ei korvaa asukkaan irtaimiston vahinkoja eikä sijaisasumisen kustannuksia.

## Väestönsuojelu

Turvallisuuspäällikkönä toimii Susanna Mäyrä. Pelastussuunnitelma on päivitetty 2018.

## Korjaustoiminta

6440	Ulkoaluerakenteet	787,21
6460	Ulkopuoliset rakenteet	531,28
6470	Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	303,14
6530	LVI-järjestelmien korjaukset	4.744,18
6551	Sähköjärjestelmien korjaukset	1.164,15
6553	Antennijärjestelmien korjaukset	1.184,30
6554	Turva- ja valvontajärjestelmien korjaukset	520,80
6570	Korjaussuunnittelu ja valvonta	269,70
	<b>Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä</b>	<b>9.504,76</b>

Lisäksi tehtiin erillisenä korjauksena saunan löylyhuoneen panelointi sekä lauteiden ja kiukaan uusinta, joka rahoitettiin hoitovastike ylijäämällä. Korjauksen kustannus 12.225,42 €.

Osakkailla on oikeus tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia kunnossapito- ja muutostöitä, joista ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille, tai rakennuksille. Osakkaalla on lain mukaan ilmoitusvelvollisuus ennakolta yhtiölle. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisena hyvissä ajoin, mielellään vähintään kuukautta ennen aiottua remonttiajankohtaa. On myös osakkaan edun mukaista, että muutostyöstä ilmoitetaan ajoissa, koska tällöin jää aikaa hankkia tarvittavat lisäselvitykset ilman, että töiden aloittaminen viivästyy. Työtä ei saa aloittaa ilman kirjallista lupaa. Yhtiöllä on muutostöiden valvontavelvollisuus- ja oikeus. Muutostöiden ja valvonnan kustannukset ovat osakkaan vastuulla. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on tiedotettava yhtiössä suoritettavista huoneistokorjauksista.

## Energian ja veden kulutus

vuosi	lämpö MWh	kWh/m <sup>2</sup>	sähkö kWh	kWh/m <sup>2</sup>	vesi m <sup>3</sup>	l/as/vrk
2010	343	44,83	26.080		2.716	165
2011	309	40,38	26.500		2.423	153
2012	332	43,43	23.922		2.459	
2013	295	38,51	24.522	3,20	2.533	139
2014	302	39,38	24.848	3,24	2.664	146
2016	292	38,12	24.866	3,25	2.702	148
2016	313	40,94	28.889	3,77	3.001	167
2017	320	41,78	25.912	3,38	2.683	150
2018	313	40,86	29.725	3,88	2.707	151
2019	296	38,64	22.583	2,95	2.382	133

## Autopaikkojen sähkönkulut

vuosi	kWh
2013	2.030
2014	2.364
2015	3.142
2016	5.472
2017	4.255
2018	1.395
2019	905

## Talous

Osakkailla on peritty maksuja seuraavasti:

### Perityt vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset:

Hoitovastikkeet/asunnot	01.01.2019 - 31.12.2019	4,50 / m2
Hoitovastike/päiväkoti	01.01.2019 - 31.12.2019	5,85 / m2
Pääomavastike 2	01.01.2019 - 31.12.2019	0,03 / os
Pääomavastike 3	01.01.2019 - 31.12.2019	0,13 / os
Pääomavastike 6	01.01.2019 - 31.12.2019	0,395 / os
Autopaikkamaksu	01.01.2019 - 31.12.2019	15,00 / kk
Saunamaksu	01.01.2019 - 31.12.2019	12,00 / kk

Vastikerästejä per 31.12.2019 oli yhteensä 450,00 €.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksua valvotaan ja ryhdytään tarvittaessa perintätoimiin. Mikäli maksun laiminlyönti on oleellinen, yhtiön hallitus voi antaa varoituksen ja yhtiökokous päättää huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

#### Taloudellinen tulos ja talousarvion toteutuminen

Talousarvio on toteutunut pääosin suunnitellusti. Keskeisimmät poikkeamat ovat:

- budjetoitua ylimääräistä hoitovastiketta ei kerätty
- korjauskulut alittuivat

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 58.601,11 €.

Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -5.152,07 €.

Hoitovastikkeiden kumulatiivinen ylijäämä oli 17.126,88 €, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 11.974,81 €.

#### Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

#### Lainat

Peruskorjaukset 2009 PO2 (OP 509209-82973370) , 31.12.2019 korko on 1,175 %  
jäljellä 31.12.2019 14.354,87 €  
lyhennetty määräaikaislyhennyksillä 1.511,04 €  
huoneistokohtaiset lyhennykset 0,00 €  
siitä vastaa 6 011,00 osaketta, velkaosuus 2,28 €/os  
lainan viimeinen takaisinmaksupäivä 30.06.2029

Peruskorjaukset 2009 PO3 (OP 509209-82970210) , 31.12.2019 korko on 0,649 %  
jäljellä 31.12.2019 93.163,57 €  
lyhennetty määräaikaislyhennyksillä 9.806,70 €  
huoneistokohtaiset lyhennykset 0,00 €  
siitä vastaa 6 472,00 osaketta, velkaosuus 14,66 €/os  
lainan viimeinen takaisinmaksupäivä 30.12.2029

Parvekekorjaukset PO6 (Hypo 494400-8175889) , 31.12.2019 korko on 0,62 %  
jäljellä 31.12.2019 567.718,66 €  
lyhennetty määräaikaislyhennyksillä 40.551,34 €  
huoneistokohtaiset lyhennykset 0,00 €  
siitä vastaa 9 358,00 osaketta, velkaosuus 59,96 €/os  
lainan viimeinen takaisinmaksupäivä 28.12.2033

Mikäli osakas haluaa maksaa huoneistokohtaisen lainaosuutensa pois, tulee maksuajankohtaa ja toimenpiteitä tiedustella taloyhtiön kirjanpitäjältä. Lainaosuuslaskelman tekemisestä veloitetaan osakkaalta Isännöintiverkko Oy:n kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukainen laskentakulu. Lisäksi osakkaan maksettavaksi tulevat mahdolliset rahoituslaitoksen perimät ylimääräisen lainanlyhennyksen kulut.

#### Pysyvät rasitteet ja vastuusitoumukset ja muut vastuut

##### Klennitykset

Haltia	Hakupäivä	Vahvistuspäivä	Numerot	kpl	á	Yhteensä
OP	03.11.2003	07.11.2003	6770-6771	2	90.000,00	180.000,00
Hypo	30.04.2009	05.05.2009	1147-1151	5	100.000,00	500.000,00
Hypo		09.02.2018	286764	1	200.000,00	200.000,00
Hypo		09.02.2018	286765	1	150.000,00	150.000,00
					Yhteensä	850.000,00

##### Rahastoinnit

Lainanlyhennysrahastoa ei ole kartutettu tilikaudella yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

#### Poistot

Tilikaudella ei ole tehty poistoja.

#### Aktivoinnit

Tilikaudella on tehty 12.225,42 €:n aktivoinnit.

#### Varaukset

Tilikaudella ei ole tehty varauksia.

#### Tilikauden tulos

Vuoden tilinpäätös osoittaa voittoa 58.601,11 €.

#### Tuloksen käyttäminen

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 58.601,11 € kirjaamista voitto-/tappioutilille.

#### Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet	Merkitty
B 16	4380-4697	16.10.2019

#### Tiedottaminen

Taloyhtiö on tiedottanut osakkaita yhtiökokouksen päätöksistä yhtiökokoustiedotteella. Hallituksen kokouksessa esiin tulleista tai muista ajankohtaisista asioista on tiedotettu huoneistojakeluna/ilmoitustaululla/asukassivuilla joko hallituksen tai isännöitsijän toimesta. Yleisistä taloyhtiöasumiseen liittyvistä asioista asukkaat ovat saaneet lisätietoa yhden kerran vuodessa ilmestyvästä Vinkkarista ja asukassivujen kuukausitiedotteista.

#### Olennot tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia.

#### Muu toiminta

Ei muuta toimintaa.

#### Tuleva toiminta

Parvekekorjauksien takuutarkastukset.

Asunto Oy Haltianpolku 2  
Hallitus



VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2019

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	108.099,96	
Vuokrat	4.500,00	
Käyttökorvaukset	948,00	
Korkotuotot	54,35	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		113.602,31
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-106.433,87	
Korkokulut	-95,09	
Aktivoituidut hankinnat ja korjaukset	-12.225,42	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-118.754,38
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-5.152,07
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		17.126,88
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		11.974,81
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 2		
Pääomavastikkeet	2.163,96	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 2 YHTEENSÄ		2.163,96
PÄÄOMAKULUT, HANKE 2		
Korkokulut	-200,14	
Muut rahoituskulut	-124,60	
Lainojen lyhennykset	-1.511,04	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 2		-1.835,78
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 2		328,18
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 2		338,16
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 2		666,34
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 3		
Pääomavastikkeet	10.096,32	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 3 YHTEENSÄ		10.096,32
PÄÄOMAKULUT, HANKE 3		
Korkokulut	-749,79	
Muut rahoituskulut	-124,60	
Lainojen lyhennykset	-9.806,70	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 3		-10.681,09
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 3		-584,77
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 3		-1.141,85
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 3		-1.726,62
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 4		285,10
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 4		285,10
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 6		
Pääomavastikkeet	44.358,00	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 6 YHTEENSÄ		44.358,00
PÄÄOMAKULUT, HANKE 6		
Korkokulut	-3.759,39	
Muut rahoituskulut	-132,00	
Lainojen lyhennykset	-40.551,34	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 6		-44.442,73
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 6		-84,73
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 6		6.729,62
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 6		6.644,89

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä	11.974,81
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2	666,34
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 3	-1.726,62
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 4	285,10
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 6	6.644,89
Kokonaisjäämä	<u>17.844,52</u>
Rahoitusomaisuus	28.964,87
Lyhytaikainen vieras pääoma	-62.989,43
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>51.869,08</u>
Taseen rahoitusasema	17.844,52
Erotus	<u><u>0,00</u></u>

## KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2019

### Tilikauden aikana tehdyt korjaukset:

6440	Ulkoaluerakenteet	787,21
6460	Ulkopuoliset rakenteet	531,28
6470	Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	303,14
6530	LVI-järjestelmien korjaukset	4.744,18
6551	Sähköjärjestelmien korjaukset	1.164,15
6553	Antennijärjestelmien korjaukset	1.184,30
6554	Turva- ja valvontajärjestelmien korjaukset	520,80
6570	Korjaussuunnittelu ja valvonta	269,70

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä **9.504,76**

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2019	Budjetti	Ero
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	108.099,96	117.108,23	-9.008,27
Vastikkeet yhteensä	108.099,96	117.108,23	-9.008,27
Vuokrat	4.500,00	4.140,00	360,00
Käyttökorvaukset	948,00	1.152,00	-204,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>113.547,96</b>	<b>122.400,23</b>	<b>-8.852,27</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat ja palkkiot			
Hallituksen kokouspalkkiot	-2.210,00	-2.750,00	540,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	-2.210,00	-2.750,00	540,00
Henkilöstökulut yhteensä	-2.210,00	-2.750,00	540,00
<b>Hallinto</b>			
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut			
Maksut isännöintiyritykselle	-11.793,20	-11.468,20	-325,00
Maksut tilintarkastustoimistolle	-1.736,00	-1.800,00	64,00
Toimisto- ym. hallintokulut	-4.008,10	-3.950,00	-58,10
Hallinnon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-17.537,30	-17.218,20	-319,10
Hallinto yhteensä	-17.537,30	-17.218,20	-319,10
<b>Käyttö ja huolto</b>			
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut			
Maksut kiinteistöhoito- ja huollon palveluista	-9.430,37	-9.451,08	20,71
Maksut laitehuolto- ym. käytön ja huollon palveluista	-148,32	-150,00	1,68
Muut käytön ja huollon kulut	-1.749,04	-1.512,40	-236,64
Käytön ja huollon maksut ja muut kulut yhteensä	-11.327,73	-11.113,48	-214,25
Käyttö ja huolto yhteensä	-11.327,73	-11.113,48	-214,25
<b>Ulkoalueiden hoito</b>			
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kulut			
Maksut kiinteistöhoito- ja huollon palveluista	-559,76	-1.000,00	440,24
Muut ulkoalueiden hoidon kulut	-266,17	-400,00	133,83
Ulkoalueiden hoidon palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-825,93	-1.400,00	574,07
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-825,93	-1.400,00	574,07
<b>Siivous</b>			
Siivouksen palvelumaksut ja muut kulut			
Maksut kiinteistöhoito- ja siivousyrityksille	-5.331,48	-5.331,48	0,00
Siivouskone-, väline- ja mattokulut	-182,80	-200,00	17,20
Muut siivous- ja puhtaanapitokulut	-2.749,40	-1.250,00	-1.499,40
Siivouksen palvelumaksut ja muut kulut yhteensä	-8.263,68	-6.781,48	-1.482,20
Siivous yhteensä	-8.263,68	-6.781,48	-1.482,20
Lämmitys	-24.885,18	-27.500,00	2.614,82
Vesi ja jätevesi	-10.104,10	-12.500,00	2.395,90
Sähkö ja kaasu	-3.720,74	-4.250,00	529,26
Jätehuolto	-4.981,96	-3.900,00	-1.081,96
Vahinkovakuutukset	-3.261,66	-3.015,00	-246,66
Kiinteistövero	-9.810,83	-9.800,00	-10,83
<b>Korjaukset</b>			
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut			
Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	-787,21	-1.000,00	212,79
Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	-531,28	-2.000,00	1.468,72
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	-303,14	-1.500,00	1.196,86
LVI-järjestelmien korjaukset	-4.744,18	-10.000,00	5.255,82
Sähkö-, kaasu- ja tietojärjestelmien korjaukset	-2.869,25	-1.500,00	-1.369,25
Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. veloitus	-269,70	-2.000,00	1.730,30
Kiinteistön korjauspalvelut ja muut kulut yhteensä	-9.504,76	-18.000,00	8.495,24
Ilkivaltakorjaukset	0,00	-200,00	200,00
Korjaukset yhteensä	-9.504,76	-18.200,00	8.695,24

Aktivoinnit	12.225,42	0,00	12.225,42
Eriillinen urakka 1 (saunaremontti)	-12.225,42	0,00	-12.225,42
Muut hoitokulut	0,00	-250,00	250,00
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-106.433,87</b>	<b>-118.678,16</b>	<b>12.244,29</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>7.114,09</b>	<b>3.722,07</b>	<b>3.392,02</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>			
Korkotuotot	54,35	0,00	54,35
Pääomavastikkeet	56.618,28	0,00	56.618,28
Korkokulut			
Korkokulut hoitovastikelainoista			
Korkokulut pääomavastikelainoista	-4.709,32	0,00	-4.709,32
Korkokulut yhteensä	-4.709,32	0,00	-4.709,32
Muut rahoituskulut			
Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut	-95,09	0,00	-95,09
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-381,20	0,00	-381,20
Muut rahoituskulut yhteensä	-476,29	0,00	-476,29
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>51.487,02</b>	<b>0,00</b>	<b>51.487,02</b>
<b>VOITTO/TAPPIO</b>	<b>58.601,11</b>	<b>3.722,07</b>	<b>54.879,04</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>58.601,11</b>	<b>3.722,07</b>	<b>54.879,04</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>58.601,11</b>	<b>3.722,07</b>	<b>54.879,04</b>

TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	108.099,96	119.510,51
Vuokrat	4.500,00	4.480,00
Käyttökorvaukset	948,00	1.296,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>113.547,96</b>	<b>125.286,51</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-2.210,00	-2.850,00
Hallinto	-17.537,30	-16.309,97
Käyttö ja huolto	-11.327,73	-10.776,35
Ulkoalueiden hoito	-825,93	-412,30
Siivous	-8.263,68	-5.509,04
Lämmitys	-24.885,18	-26.517,70
Vesi ja jätevesi	-10.104,10	-9.753,19
Sähkö ja kaasu	-3.720,74	-4.212,15
Jätehuolto	-4.981,96	-5.009,12
Vahinkovakuutukset	-3.261,66	-4.150,00
Kiinteistövero	-9.810,83	-9.728,82
Korjaukset	-9.504,76	-4.638,10
Aktivoinnit	12.225,42	650.000,00
Erillinen urakka 1 (saunaremontti)	-12.225,42	0,00
Erillinen urakka 2 (parvekekorjaus)	0,00	-679.360,93
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-106.433,87</b>	<b>-129.227,67</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>7.114,09</b>	<b>-3.941,16</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	54,35	512,72
Pääomavastikkeet	56.618,28	22.259,98
Lainaosuussuoritukset	0,00	46.565,35
Korkokulut	-4.709,32	-4.044,93
Muut rahoituskulut	-476,29	-1.828,92
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>51.487,02</b>	<b>63.464,20</b>
<b>VOITTO/TAPPIO</b>	<b>58.601,11</b>	<b>59.523,04</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>58.601,11</b>	<b>59.523,04</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>58.601,11</b>	<b>59.523,04</b>

TASE	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	43.927,66	43.927,66
Liittymismaksut	7.440,97	7.440,97
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	1.089.799,97	1.077.574,55
Rakennelmat	1.310,72	1.310,72
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	1.091.110,69	1.078.885,27
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	129,15	129,15
Koneet ja kalusto yhteensä	129,15	129,15
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1.142.608,47	1.130.383,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1.142.608,47	1.130.383,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	3.657,13	5.299,51
Saamiset yhteensä	3.657,13	5.299,51
Rahat ja pankkisaamiset	25.307,74	25.907,92
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	28.964,87	31.207,43
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1.171.573,34	1.161.590,48

TASE	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	168.187,93	168.187,93
Rakennusrahasto	253.403,20	253.403,20
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	31.010,87	31.010,87
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-27.587,22	-87.110,26
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>58.601,11</u>	<u>59.523,04</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	483.615,89	425.014,78
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	623.368,02	675.347,10
Muut velat (pitkäaikaiset)	1.600,00	1.600,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	624.968,02	676.947,10
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	51.869,08	51.759,08
Saadut ennakot	1.939,61	1.521,03
Ostovelat	7.097,87	4.785,00
Muut velat	1.760,95	1.297,35
Siirtovelat	321,92	266,14
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>62.989,43</u>	<u>59.628,60</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>687.957,45</u>	<u>736.575,70</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>1.171.573,34</u>	<u>1.161.590,48</u>



## LIITETIEDOT

### As Oy Haltianpolku 2

#### Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

1. Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aiempaan arvostukseen. Tilikaudella ei ole tehty poistoja.
2. Tuloslaskelman ja taseen esittämistapa on tilinpäätösvuoden voimassaolevan lain ja asetuksen mukainen
3. Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa
4. Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstä

#### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1. Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta

#### Oman pääoman erien muutokset

	2019	2018
Osakepääoma 1.1	168.187,93	168.187,93
Osakepääoma 31.12	168.187,93	168.187,93
Rakennusrahasto 1.1	253.403,20	253.403,20
Rakennusrahasto 31.12	253.403,20	253.403,20
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>421.591,13</b>	<b>421.591,13</b>
Lainanlyhennysrahasto 1.1	31.010,87	31.010,87
Lainanlyhennysrahasto 31.12	31.010,87	31.010,87
Voitto/tappio edel.kausilta	-27.587,22	-87.110,26
Tilikauden voitto/tappio	58.601,11	59.523,04
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>62.024,76</b>	<b>3.423,65</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>483.615,89</b>	<b>425.014,78</b>

#### Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat

Keski-Uudenmaan Op, laina 2	6.799,67
Keski-Uudenmaan Op, laina 3	44.130,07
Suomen Hypoteekkiyhdistys, laina 6	364.961,96

#### Kiinnitykset

Kiinnitykset 180.000,00 euroa omien lainojen vakuutena Keski-Uudenmaan Osuuspankissa.  
Kiinnitykset 850.000,00 euroa omien lainojen vakuutena Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä.  
Tarkempi erittely panttikirjoista toimintakertomuksessa.

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Päiväkirja	ATK
Pääkirja	ATK
Pysyvä arkistointi	CD-tallenne

Tilinpäätös ja toimintakertomus sidottuna

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Braleva kiinteistöpalvelut Oy / Isännöintiverkko.

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

1	Myyntilasku
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Automaattikirjaukset
19	Palkat
20	Tiliote Nordea
21	Tiliote OP
994	Liitetietositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

## TILINPÄÄTÖKSEN ja TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Järvenpäässä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Ilro Mähönen  
hallituksen puheenjohtaja

Susanna Mäyrä  
hallituksen jäsen

Jaakko Löppönen  
hallituksen jäsen

Mirja Liehunen  
hallituksen jäsen

Kari Kiljander  
hallituksen jäsen

Tiina Pihlajamäki, isännöitsijä  
Braleva Kiinteistöpalvelut Oy / Isännöintiverkko

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020

Jani Holmi, HT  
Aaltonen & Co Oy

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

**MIRJA ELINA LIEHUNEN**

b3e27561-63ed-4e77-b777-ff1b51d66729 - 2020-03-27 14:27:06  
BankID / MobileID - 67fa63cb-53c0-4558-8521-042568ce6a48 - FI

**Susanna Piritta Irmeli Mäyrä**

0ac4fef9-4a13-4d9a-b62d-427a23181fa3 - 2020-04-01 13:06:08  
BankID / MobileID - 6cdd2cf8-05b5-49d3-9c3c-197551e0a1ad - FI

authority to sign  
representative  
custodial

toimivaltaoikeus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvallare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

As. Oy Haltianpolku 2:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet As. Oy Haltianpolku 2:n (y-tunnus 0126567-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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 käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

As. Oy Haltianpolku 2:n yhtiökokoukselle

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme 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.

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

#### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Muu informaatio**

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

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

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1. päivänä huhtikuuta 2020

Aaltonen & Co Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Jani Holmi  
HT

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

1(7)

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: Haltianpolku 2, Järvenpää

Y-tunnus: 0126567-6

Hallitus käsitelty: 23 / 1 / 2020

Esitetty yhtiökokoukselle:

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

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
Isännöitsijätodistus	1.5.2014
Parvekerakenteiden kuntotutkimusraportti	16.12.2008
Asbestikartoitusseloste	15.12.2008
Parvekkeiden ja julkisivujen korjaushankesuunnitelma	3.3.2015
Lämmönsäätölaitteiden tarkastusraportti	6.3.2013
Kosteuskartoitusraportti (Päiväkoti)	21.11.2013
Vesivahingon kosteuskartoitus B15 ja B18	7.12.2012
Lämpö-, vesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimus	14.11.2008
Sisäilman VOC-mittaukset (Päiväkoti)	4.5.2010
Vesikatkon korjauksen vastaanottotarkastus	23.9.2009
Parveke ja salaojituksen korjauksen hankesuunnitelma	3.3.2015
Parveke ja salaojituksen korjauksen toteutussuunnitelmat	1.2.2016
Putkiston ja viemärien kuntotutkimus	16.12.2016



# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

2(7)

## RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT

## KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA

Piha	
Perustukset ja runko	
Julkisivut	
Parvekkeet	
Ikkunat ja ulko-ovet	
Katto	
Huoneistojen märkätilat	2026
Yleiset tilat	
Lämmitysjärjestelmä	selvitetään maalämmön mahdollisuus
Vesi- ja viemärijärjestelmä	2026
Ilmanvaihto	2029
Sähkö- ja tietojärjestelmä	2026 , tehdään linjasaneerauksen yhteydessä
Asbestikartoitus	2021
Hormikartoitus	2021
Putkiston kuntotutkimus	2021

### Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Kiinteistön päivitetty kuntoarvio sekä 5 ja 10 vuoden PTS päivitettiin vuonna 2017. Liitteenä PTS taulukot.

As Oy Haltianpolku 2

Hallitus





# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

4(7)

## LVI-järjestelmien tekninen PTS

	Toimenpide-ehdotukset	määrä	laji	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
G	Käyttövesi- ja viemäriverkostojen seurantatutkimus	1	erä			3					
G	Lämpöjohtoverkoston seurantatutkimus	1	erä							1	
G	Haitta-ainekartoitus	1	erä								
G	Patteriverkoston lämmönsiirtimen ja säätölaitteiden uusiminen	1	erä								12
G1	Termostaattipatteriventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö	1	erä								30
G	Lämmönjakelun ja lämpimän käyttöveden toimilaitteita uusitaan tarpeen mukaan Maalämpöön siirtyminen harkittavaksi	3	erä	5			3				3
G2	Vesikalusteiden uusimiset	2	erä								
G24	Huippuimureiden huolto	1	erä		2						
G33	IV-kanaviston puhdistus ja ilmamäärien säätö	1	erä	7							
G34	Korvausilmansaannin parantaminen	1	erä								
		0	erä								
		0	erä								
		0	erä								
<b>LVI-tekniikka yhteensä</b>				<b>5</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>45</b>

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN  
KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS**

5(7)

**Sähköjärjestelmien tekninen PTS**

	Toimenpide-ehdotukset	määrä	laji	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
H	Sähkö- ja telejärj. Yleiset yp- ja korj.kust.	4	erä							2	35
H	Sähkö- ja telejärj. Kuntotutkimus	1	erä								
H	Sähkö- ja tietojärjestelmän uusiminen	1	erä								40
H11	Alue- ja yleistilojen valaistuksen uusiminen	1	erä								20
<b>Sähkötekniikka yhteensä</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>95</b>

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

6(7)

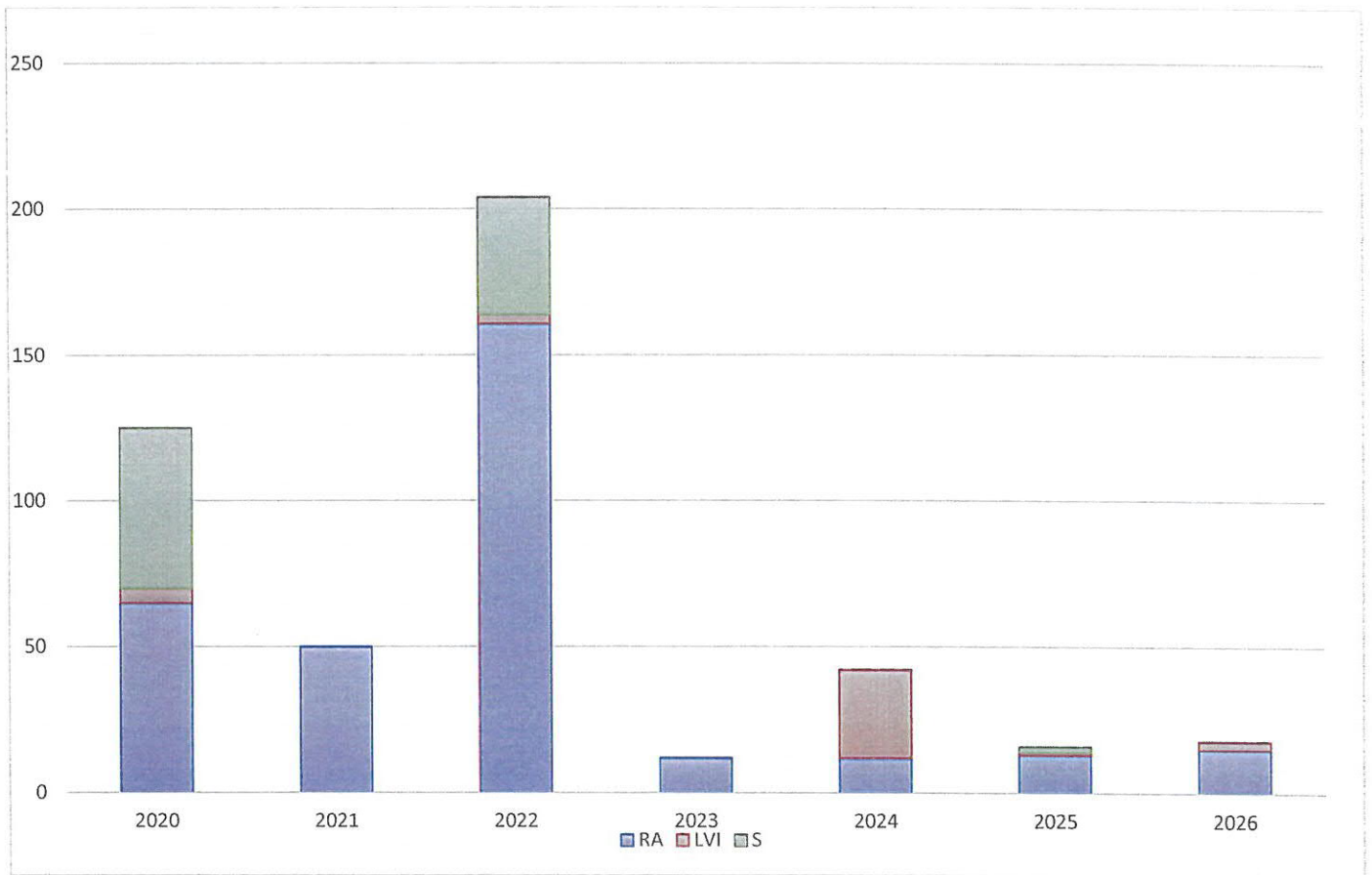
## Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenveto korjaustarpeista

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Yht.
Rakennetekniikka	13	10	28	12	12	13	240	328
LVI-tekniikka	9	3	3	0	0	1	45	61
Sähkötekniikka	0	0	0	0	0	2	95	97
Vuosikust, t€	22	13	31	12	12	16	380	486

Keskimäärin vuodessa                      106,18    €/m<sup>3</sup>/vuosi  
Tilavuus                                      7660 Rm<sup>3</sup>

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

7(7)



## **SUORITETUT MERKITTÄVÄT KORJAUSTOIMENPITEET**

- 1996 Julkisivujen maalaus ja saumaus
- 1996 Parvekelinjojen maalaus
- 2003 Kylpyhuoneiden lattia/viemäröinnin korjaus
- 2004 Saunaosaston täysremontti
- 2004 Roskakatoksen uusiminen
- 2006 Aidan uusiminen
- 2008 LVV (lämpö-, vesi- ja viemäriverkosto) kuntotutkimus
- 2009 Vesijohtojen uusiminen alimmassa kerroksessa
- 2009 Pihanperuskorjaus ja kuivatus
- 2009 Lämmönvaihteen uusinta ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus
- 2009 Katon uusiminen ja pihavesien poisjohtaminen (rännikaivot)
- 2010 Päiväkotitiloissa ilmenneiden mikrobivaurioiden korjaus
- 2011 C-portaan sisäänkäyntikerroksen laattalattian laatoitus
- 2012 Huoneistojen taso-ovet
- 2012 Lukituksen uusinta
- 2013 Ikkunoiden, peltien ja yleistentilojen huoltomaalaus
- 2016 Parvekkeiden ja julkisivun sekä salaojituksen hanke ja toteutussuunnittelu
- 2016 Putkistojen ja viemärien kuntotutkimus
- 2017 Väestösuojan tiivistys ja tarvikkeet
- 2018 Takapihan salaojituskorjaus
- 2018 Perustukset ja runko
- 2018 Julkisivun saumojen uusiminen ja maalaus
- 2018 Parvekkeiden uusiminen, laajennus ja lasittaminen
- 2018 Parveke ikkunoiden ja ovien uusiminen
- 2019 Löylyhuoneen panelointi sekä lauteiden ja kiukaan uusinta

## **TULEVA TOIMINTA**

Tilikaudella 2020 ei ole suunnitteilla huomattavia korjauksia.

As Oy Haltianpolku 2  
Hallitus

**AS OY HALTIANPOLKU 2**

**TALOUSARVIO 2020**

Hyväksytty yhtiökokouksessa

xx.xx.xxxx

Tilavuus 7660,0 m<sup>3</sup>

Asuntoja 31,00 kpl

Asuinpinta-ala 1912,0 m<sup>2</sup>

Asukkaita 51,00 hlö (31.12.2019)

	1.1.2020 -	1.7.2020 -
<b>Hoitovastike (€/m<sup>2</sup>/kk)</b>	4,500	<b>4,700</b>
<b>Rahoitusvastike 2 (€/os/kk)</b>	0,030	<b>0,100</b>
<b>Rahoitusvastike 3 (€/os/kk)</b>	0,130	<b>0,140</b>
<b>Rahoitusvastike 6 (€/os/kk)</b>	0,395	<b>0,390</b>
<b>Saunamaksu (€/kk)</b>	12,000	<b>12,000</b>
<b>Autopaikkamaksu (€/paikka/kk)</b>	15,000	<b>17,000</b>

**Talousarvio  
2020  
€**

**KIINTEISTÖN TUOTOT**

3000 Hoitovastikkeet				89 010,00
6 kk x	4,50	1612,5 m <sup>2</sup>	43537,50	
6 kk x	4,70	1612,5 m <sup>2</sup>	45472,50	
3002 Hoitovastikkeet päiväkotit (hoitovastike x 1,3)				21 492,12
6 kk x	5,85	299,5 m <sup>2</sup>	10512,45	
6 kk x	6,11	299,5 m <sup>2</sup>	10979,67	
3108 Autopaikkavuokrat				4 416,00
6 kk x	15,00	23 paikka	2070,00	
6 kk x	17,00	23 paikka	2346,00	
3203 Saunamaksut				1 296,00
6 kk x	12,00	9 hlö	648,00	
6 kk x	12,00	9 hlö	648,00	
Ylimääräinen hoitovastike				
Hankeosuudet				
Muut kiinteistön tuotot				0,00
<b>Tuotot yhteensä</b>				<b>116 214,12</b>

<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
<b>Henkilöstökulut</b>		<b>3 300,00</b>
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	2 750,00	
5070 Toiminnantarkastajien palkkiot	550,00	
<b>Hallinto</b>		<b>17 068,20</b>
5330 Isännöintipalkkiot	809,85 809,85 9 718,20	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 500,00	
5339 Muut isännöinnin veloitukset	600,00	
5350 Tilintarkastustoimiston palkkiot	1 250,00	
5370 Toimisto- ja hallintokulut	3 000,00	
5375 Jäsenmaksut	0,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 000,00	
<b>Käyttö ja huolto</b>		<b>11 706,40</b>
5430 Maksut kiinteistöhoitoyrityksille	9 700,00	
5447 Puh, kaapelitv, sat.tv maksut	160,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	500,00	
5482 Sähköinen palvelupaketti ja korjausrekisteri	1 346,40	
<b>Ulkoalueiden hoito</b>		<b>1 300,00</b>
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunnasta	900,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoitokulut	400,00	
<b>Siivous</b>		<b>6 781,48</b>
5630 Maksut huolto- ja siivousyrityksille	444,29 5 331,48	
5663 Mattojen pesu- ja hankintakulut	200,00	
5680 Muut siivous- ja puhtaanapitokulut (rappujen peruspesu)	1 250,00	
<b>Lämmitys</b>		<b>27 500,00</b>
5700 Lämmitys	27 500,00	
<b>Vesi ja jätevesi</b>		<b>12 500,00</b>
5800 Vesi ja jätevesi	12 500,00	
<b>Sähkö</b>		<b>4 250,00</b>
5900 Sähkö	4 250,00	
<b>Jätehuolto</b>		<b>5 100,00</b>
6000 Jätehuolto	4 100,00	
6080 Muut jätehuoltomaksut	1 000,00	
<b>Vahinkovakuutukset</b>		<b>3 490,00</b>
6110 Kiinteistön täysarvovakuutus	2 950,00	
6180 Muut vahinkovakuutukset	540,00	
<b>Kiinteistövero</b>		<b>9 760,00</b>
6300 Kiinteistövero, eräänny heinä- ja syyskuussa	9 760,00	
<b>Korjaukset</b>		<b>17 700,00</b>
6440 Ulkoaluerakenteet, viheralueet	4 000,00	
6460 Ulkopuoliset rakenteet	1 500,00	
6470 Sisäpuoliset rakenteet	1 000,00	
6480 Vesi- ja kosteusvauriokorjaukset	0,00	
6530 LVI-järjestelmät, IV-puhdistus	7 500,00	
6551 Sähköjärjestelmät, parkkipaikan sähköselvitys?	2 500,00	
6553 Antennijärjestelmien korjaukset		
6554 Turva ja valvontajärjestelmät	0,00	
6570 Korjaussuunnittelu ja valvonta	1 000,00	
6571 Kuntoarviot ja -tutkimukset	0,00	
6580 Ilkivaltakorjaukset	200,00	
<b>Erilliset urakat</b>		<b>0,00</b>
6750 Saunaremontti	0,00	
<b>Muut hoitokulut</b>		<b>250,00</b>
6895 Muut hoitokulut	250,00	
<b>Saadut korvaukset ja avustukset</b>		<b>0,00</b>
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	0,00	
6630 Saadut korjaus ym. avustukset	0,00	
6700 Aktivoinnit		
<b>Hoitokulut yhteensä</b>		<b>120 706,08</b>
<b>Erotus</b>		<b>-4 491,96</b>
Hoitojäämä edelliseltä tilikaudelta		11 974,81



Erotus

7 482,85

## PÄÄOMA VASTIKKEET JA LAINOJEN KULUT

Peruskorjaukset PO2		OP 509209-82973370		LAINA PÄÄTTYY 30.6.2029	
Pääoma	14 354,87	Korko-%	1,18 %		
Korkovuosi	1.1.2020 - 31.12.2020		366 pv		
Lyhennyspvm 1	30.6.20	Lyhennyspvm 2	31.12.20		
Lyhennys €	755,52		755,52		
		Korko pv:t		pääoma	
Korkojakso 1	1.1.2020 - 30.6.2020	182		14 355	
Korkojakso 2	1.7.2020 - 31.12.2020	184		13 599	

Peruskorjaukset PO2, Rahoitusvastikkeet		Talousarvio		Toteutuneet	
6 kk *	0,030 € *	6 011 os=	1 082		
6 kk *	0,100 € *	6 011 os=	3 607		2 163,96
Lyhennykset €			-1 511,04		-1 511
Korko €			-164,21		-200,14
Muut kulut			-184,60		-124,60
Erotus			2 828,73		328,18
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä			666,34		338,16
Tilikauden yli- / alijäämä			<u>3 495,07</u>		<u>666,34</u>

Peruskorjaukset PO3		OP 509209-82970210		LAINA PÄÄTTYY 30.12.2029	
Pääoma	93 163,57	Korko-%	0,65 %		
Korkovuosi	1.1.2020 - 31.12.2020		366 pv		
Lyhennyspvm 1	26.6.20	Lyhennyspvm 2	26.12.20		
Lyhennys €	4 903,35		4 903,35		
		Korko pv:t		pääoma	
Korkojakso 1	1.1.2020 - 26.6.2020	178		93 164	
Korkojakso 2	27.6.2020 - 26.12.2020	183		88 260	
Korkojakso 3	27.12.2020 - 31.12.2020	5		83 357	

Peruskorjaukset PO3, Rahoitusvastikkeet		Talousarvio		Toteutuneet	
6 kk *	0,130 € *	6 472 os=	5 048		
6 kk *	0,140 € *	6 472 os=	5 436		10 096,32
Lyhennykset €			-9 806,70		-9 806,70
Korko €			-587,85		-749,79
Muut kulut			-184,60		-124,60
Erotus			-94,51		-584,77
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä			-1 726,62		-1 141,85
Tilikauden yli- / alijäämä			<u>-1 821,13</u>		<u>-1 726,62</u>

Parvekekorjaukset PO6		HYPO 494400-8175889		LAINA PÄÄTTYY 28.12.2033	
Pääoma	567 718,66	Korko-%	0,62 %		
Korkovuosi	1.1.2020 - 31.12.2020		366 pv		
Lyhennyspvm 1	28.6.20	Lyhennyspvm 2	28.12.20		
Lyhennys €	20 275,67		20 275,67		
		Korko pv:t		pääoma	
Korkojakso 1	1.1.2020 - 28.6.2020	180		567 719	
Korkojakso 2	29.6.2020 - 28.12.2020	183		547 443	
Korkojakso 3	29.12.2020 - 31.12.2020	3		527 167	

Parvekekorjaukset PO6, Rahoitusvastikkeet		Talousarvio		Toteutuneet	
6 kk *	0,395 € *	9 358 os=	22 178		
6 kk *	0,390 € *	9 358 os=	21 898		44 358,00
Lyhennykset €			-40 551,34		-40 551,34
Korko €			-3 454,94		-3 759,39
Muut kulut			-180,00		-132,00
Erotus			-110,10		-84,73
Edellisten tilikausien yli- / alijäämä			6 644,89		6 729,62
Tilikauden yli- / alijäämä			<u>6 534,79</u>		<u>6 644,89</u>