

9.3.2020

---

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

**Aika** MAANANTAINA 23.3.2020 klo 16:00**Paikka** Setlementti Louhela, kirjasto, Louhelankuja 1, 04400 Järvenpää

Kokouksessa käsitellään oheisessa työjärjestyksessä mainitut asiat

**Työjärjestys**

1. Kokouksen avaus
2. Valitaan kokoukselle
  - Puheenjohtaja
  - Sihteeri
  - Kaksi pöytäkirjantarkastajaa
  - Kaksi ääntenlaskijaa
3. Todetaan läsnäolijat
4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Hyväksytään kokouksen työjärjestys
6. Esitetään tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
7. Esitetään hallituksen selostus tehdyistä ja tulevista korjauksista sekä korjaustarpeista
8. Vahvistetaan tuloslaskelma ja tase
9. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle
10. Päätetään tilikauden tuloksen kirjaamisesta
11. Päätetään juhlasalin perusmuurin korjauksen teknisten vaihtoehtojen jatkoselvityksestä
12. Päätetään talousarvion vahvistamisesta, vastikkeiden ja käyttökorvauksien suuruudesta
13. Päätetään, että hallitukselle myönnetään valtuudet periä tarvittaessa 1 – 2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike
14. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta
15. Valitaan hallituksen jäsenet (5 +2)
16. Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja
17. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään maksetuilla lainaosuussuorituksilla ja rahoitusvastikkeiden tulouttamisesta
18. Päätetään kokous
19. Keskustellaan muista mahdollisista asioista
  - Palovaroittimet
  - Sammutuspeite

**Hallitus**

LIITTEET Toimintakertomus  
Vastikerahoituslaskelmat  
Talousarviovertailu  
Tuloslaskelma ja tase 2019  
Tilintarkastuskertomus  
Hallituksen kunnossapitotarveselvitys  
Talousarvio 2020  
Valtakirja

Tilinpäätös 31.12.2019 (tasekirja) kokonaisuudessaan on nähtävillä Isännöintipalvelu Mäkelä Oy:n toimistolla ma –pe klo 9.00 – 16.00 (miehellään soitto ennen tuloa).



---

Valtakirjaa ei tarvita, mikäli osakkaat asuvat samassa osoitteessa As. Oy Louhelan Palvelutalon kiinteistössä. Kaikilta perikunnan jäseniltä tarvitaan valtakirja. Osakas / osakkaat voivat valtuuttaa vain yhden henkilön asiamiehekseen.

Asiamiehellä voi olla avustaja. Riittävää on, että osakkeenomistajan asiamies ilmoittaa, että hänellä on kokouksessa avustaja.

## VALTAKIRJA

Valtuutan/valtuutamme \_\_\_\_\_  
edustamaan minua/meitä As. Oy Louhelan Palvelutalon  
yhtiökokouksessa 23.3.2020

Järvenpäässä \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Huoneisto \_\_\_\_\_

## TOIMINTAKERTOMUS

### Perustietoja

Tontti:	Oma
Osoite:	Louhelankuja 1 , 04400 Järvenpää
Kiinteistötunnus:	186-001-0118-0011
Tontin pinta-ala:	2.278 m <sup>2</sup>
Rakennukset:	1 kpl kerrostalo
Tilavuus:	7.900 m <sup>3</sup>
Asuntopinta-ala:	1.358 m <sup>2</sup>
Valmistumisvuosi:	1979
Huoneistot:	33 asuntoa
Osakkeiden lukumäärä:	1.128 kpl

### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.4.2019. Kokouksessa oli edustettuna 871 ääntä yhtiön kokonaisäänimäärästä 1358. Yhtiökokouksessa päätettiin asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämistä asioista. Isännöitsijä esitti korjaus- ja kunnossapitosuunnitelman vuosille 2019 – 2023.

### Hallinto

Keittiöhenkilökunnan oireiluihin perustuen Raksystems Insinööritoimisto Oy teki keittiön, ruokasalin ja juhlasalin sisäilmatekninen tarvekartoituksen maaliskuussa 2019.

Keittiön ilmanvaihto on alkuperäinen ja siksi keittiötä ei voi käyttää nykyvaatimusten mukaisena suurtalouskeittiönä. Pienimuotoinen ja satunnainen ruuanvalmistus, jakelu ja tarjoilu ovat sallittuja.

Sisäilmaoireiluihin perustuen vuokralainen Louhelan juhla- ja pitopalvelu Oy luopui keittiöstä ja ruokasalista. Vuokranperintä keskeytettiin kesäkuussa 2019. Vuokrasuhteen päätyminen rasittaa taloyhtiön taloutta. Vuokratuotot ovat noin 5500 euroa budjetoitua pienemmät.

Setlementti Louhela ry. on keittiön ja ruokasalin uusi vuokralainen 1.1.2020 alkaen. Sopimuksen mukaan Setlementti Louhela ry. tekee vuokrauskohteessa pintaremontin omalla kustannuksellaan ennen uuden vuokrasuhteen alkua. Taloyhtiö vuokranantajana maksaa kohtuulliset materiaalikustannukset esitettyjä kuitteja vastaan.

### Hallitus:

1.1. – 31.12.2019

Mika Laakio	puheenjohtaja
Lauri Uljas	jäsen
Keijo Taberman	jäsen
Synnöve Sternberg	jäsen
Sirkka Virtanen	jäsen (irtisanoutunut hallituksesta 3.10.2019)
Pirjo Heikkilä	varajäsen
Arto Peltomäki	varajäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella 5 kertaa.

**Isännöitsijä:** Isännöintipalvelu Mäkelä Oy / päävastuullisena isännöitsijänä  
Mika Mäkelä, IAT

**Tilintarkastajat:** Christian Klemetti, HT ja varalla Markku Heikkilä, HT

**Kiinteistöhuolto ja siivous:** Kiinteistöhuolto Koskela Oy

### Omistusvaihdokset ja taloyhtiön asukasmäärä

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

**Huoneisto**      **Osakkeet**  
11                      558-602

### Kulutustiedot

Vuosi	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Lämmitys MWh	311,67	323,22	326,75	371,25	317,63	333,24
Lämmitys KWh / rak. m <sup>3</sup>	39,45	40,91	41,36	46,99	40,21	42,18
Sähkön kulutus KWh	50 726	67 585	66 392	67 282	65 413	62 895
Veden kulutus m <sup>3</sup>	1323	1388	1360	1508	1474	1864
Veden kulutus L/hlö/vrk	113	135	120	133	134	128

Kaukolämmön keskihinta vuonna 2019 oli 84,52 €/MWh.

Tilikauden lopussa taloyhtiössä asui 32 henkilöä.

Vesimaksua perittiin 37 henkilöstä, lukumäärässä on huomioitu myös vuokrattujen kerhohuoneen ja kirjaston käyttäjien vedenkulutus. Keittiölle on oma alamittari ja laskutetaan kulutuksen mukaan.

### Lainat

	Saldo 1.1.2019	31.12.2019
Pääomavastikelaina 4 Nordea -6133828, lainan arvioitu loppuminen 2024	5.530,70	4.525,10
Pääomavastikelaina 5 korkotukilaina (korjauslaina 2004) Nordea -6144668, lainan arvioitu loppuminen 2027	23.001,88	20.295,76
Pääomavastikelaina 6 Nordea -125977, lainan arvioitu loppuminen 2026	18.041,26	15.786,10

Korjauslainan 2004 ja korkotukilainan yhteenlaskettujen kulujen kattamiseksi peritään rahoitusvastike 4:ää.

### Luottolimiitti

Luottolimiitin kokonaismäärä on 18.400,00 euroa.  
Luottolimiittiä per 31.12.2019 oli käytössä 0,00 euroa.



## Vastiketiedot

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

### Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2019 - 31.12.2019	4,90 € / m <sup>2</sup> / kk
Pääomavastike 4	01.01.2019 - 31.05.2019	0,62 € / m <sup>2</sup> / kk
	01.06.2019 - 31.12.2019	0,41 € / m <sup>2</sup> / kk
Pääomavastike 6	01.01.2019 - 31.12.2019	0,22 € / m <sup>2</sup> / kk

### Käyttökorvaukset

Vesimaksu	01.01.2019 - 31.12.2019	21,00 € / hlö / kk
Autopaikka/kylmä	01.01.2019 - 31.12.2019	3,50 € / kpl / kk
Autopaikka/lämmin	01.01.2019 - 31.12.2019	7,00 € / kpl / kk
Saunamaksu	01.01.2019 - 31.12.2019	10,00 € / kpl / kk

### Vakuutus

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF vahinkovakuutusyhtiössä. Sopimusnumero: SP0001308437  
Vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy. Muut vakuutukset Howdenin palveluna OikeusturvaPlus,  
Asumisplus ja Hallitusplus

### Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet

1999	Kaukolämpöön liittyminen
2000	Keittiön kosteusvaurion korjaaminen
2001	Osittainen putkiremontti (kellarikerros)
2002	Vesikattopinnoitteen uusiminen (rakennuksen matala osa vuonna 2009)
2004	Parvekkeiden korjaus, ikkunoiden korjaus, hissien perusparannus
2011	Jätekatos uusittiin
2013	Poistoilmajärjestelmä puhdistettiin ja säädettiin
2016	Vesikaton huoltotyöt (sammaleen poisto ja -poistoaineen levitys)
2016	Juhlasalin keskukslämmityksen selvitys
2016	Videovalvonnan asennus ala-aulaan
2017	Ilmalämpöpumpun asennus juhlasaliin
2017	Aulan ja rappukäytävän maalaus
2017	Aulan ja rappukäytävän Led valaistus
2018	Putkiston kuntotutkimus
2018	Lukituksien uusiminen
2019	Keittiön lattian uusiminen (epox)
2019	Saunan lauteiden uusiminen
2019	Keittiön, ruokasalin ja juhlasalin sisäilman tutkiminen
2019	Salaojien kuntotutkimus
2019	Keittiön rasvanerotuskaivon puhdistus
2019	Ulko-oven uusiminen

### Tiedot muista olennaisista tapahtumista tilikaudella

Graffitien poisto ja verkkokellarin ilkivaltakorjauksia.

Kaupungin runkoviemäritukos syyskuussa, joka sai likaveden nousemaan kellarin lattialle ja hissikuihuun. Rakennuksen kellari on padotuskorkeuden alapuolella.

Tilikauden aikana huoltoihin ja korjauksiin käytettiin yhteensä 25.388,08 euroa.  
Korjausten tarkempi erittely esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen, s 7.

### Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen

Keittiön ja ruokasalin pintaremontti valmistuu alkuvuodesta 2020. Uusi vuokralainen Settlementti Louhela ry. aloittaa tiloissa toiminnan.

Poistoilmanvaihtokanavien nuohous tammikuussa 2020.

Salaojan tarkistus juhlasalin perusmuurin kohdalla. Tarve patolevylle, massanvaihdolle ja pintavesien ohjauksen parannukselle?

Vesikatkon tarkastus ja huoltokorjaukset.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta on vakiintunutta. Asumisviihtyvyyden lisääminen ja kiinteistöstä huolehtiminen niin, että kiinteistön arvo säilyy myös tulevaisuudessa. Yhtiössä noudatetaan hyväksi todettuja toimintatapoja korjauksissa ja huolloissa.

### Yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Haltija	Panttikirjan	Vahv. pvm numero	Määrä euroa
Nordea Bank AB	2274	26.4.2004	120.000,00
Nordea Bank AB	2275	26.4.2004	100.000,00
Nordea Bank AB	2298	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	2299	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	2300	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	2301	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	2302	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	2303	20.4.2001	16.818,79
Nordea Bank AB	3841	19.6.2001	33.637,59
Panttikirjat yhteensä			354.550,33

### Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -1.380,36 € kirjaamista voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

---

H

## VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2019

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	79.850,40	
Kulutusperusteiset vastikkeet	9.802,36	
Vuokrat	11.469,57	
Käyttökorvaukset	4.019,10	
Muut kiinteistön tuotot	1.290,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-41,91	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		<u>106.389,52</u>
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-113.424,02	
Korkokulut	-129,90	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		<u>-113.553,92</u>
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-7.164,40
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		<u>762,15</u>
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-6.402,25
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 1		
Pääomavastikkeet	0,00	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 1 YHTEENSÄ		<u>0,00</u>
PÄÄOMAKULUT, HANKE 1		
Korkokulut	-6,20	
Muut rahoituskulut	-116,69	
Lainojen lyhennykset	-2.197,61	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 1 YHTEENSÄ		<u>-2.320,50</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 1		-2.320,50
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 1		<u>2.320,50</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 1		0,00
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 4		
Pääomavastikkeet	3.976,02	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 4 YHTEENSÄ		<u>3.976,02</u>
PÄÄOMAKULUT, HANKE 4		
Korkokulut	-232,64	
Muut rahoituskulut	-4,00	
Lainojen lyhennykset	-3.711,72	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 4		<u>-3.948,36</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 4		27,66
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 4		<u>4.471,41</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 4		4.499,07

PÄÄOMATUOTOT, HANKE 6	
Pääomavastikkeet	2.587,20
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 6 YHTEENSÄ	<u>2.587,20</u>
PÄÄOMAKULUT, HANKE 6	
Korkokulut	-345,45
Muut rahoituskulut	-9,20
Lainojen lyhennykset	-2.255,16
PÄÄOMAKULUT, HANKE 6	<u>-2.609,81</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 6	-22,61
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 6	<u>-378,38</u>
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, HANKE 6	<u>-400,99</u>
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Hoitovastikeyli/alijäämä	-6.402,25
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 4	4.499,07
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 6	<u>-400,99</u>
Kokonaisjäämä	<u>-2.304,17</u>
Rahoitusomaisuus	5.339,13
Lyhytaikainen vieras pääoma	-13.610,18
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>5.966,88</u>
Taseen rahoitusasema	<u>-2.304,17</u>
Erotus	<u>0,00</u>

**Velkaosuudet per velallinen yksikkö**

Laina 4	
Lainasta vastaavat yksiköt (osakkeet)	666,00 kpl
Velkaosuus euroa / velallinen yksikkö	0,039084 euroa/kpl
Laina 5, lainan 4 lisälaina	
Lainasta vastaavat yksiköt (osakkeet)	666,00 kpl
Velkaosuus euroa / velallinen yksikkö	30,474114 euroa/kpl
Laina 6	
Lainasta vastaavat yksiköt (osakkeet)	980,00 kpl
Velkaosuus euroa / velallinen yksikkö	16,517438 euroa/kpl



## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2019	Budjetti	Ero	Tot.%
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	79.850,40	79.850,40	0,00	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet	9.802,36	10.094,00	-291,64	97,1
Vastikkeet yhteensä	89.652,76	89.944,40	-291,64	99,7
Vuokrat	11.469,57	17.038,00	-5.568,43	67,3
Käyttökorvaukset	4.019,10	6.780,00	-2.760,90	59,3
Muut kiinteistön tuotot	1.290,00	1.290,00	0,00	100,0
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>106.431,43</b>	<b>115.052,40</b>	<b>-8.620,97</b>	<b>92,5</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>				
	-41,91			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Hallinto yhteensä	-12.640,73	-12.923,84	283,11	97,8
Käyttö ja huolto yhteensä	-11.866,09	-11.195,00	-671,09	106,0
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-524,34	-2.400,00	1.875,66	21,8
Siivous yhteensä	-5.833,24	-4.252,00	-1.581,24	137,2
Lämmitys	-26.342,46	-28.439,50	2.097,04	92,6
Vesi ja jätevesi	-6.764,17	-6.856,00	91,83	98,7
Sähkö ja kaasu	-7.116,04	-10.192,50	3.076,46	69,8
Jätehuolto	-4.710,38	-5.560,00	849,62	84,7
Vahinkovakuutukset	-3.684,14	-3.684,14	0,00	100,0
Kiinteistövero	-8.554,35	-8.494,77	-59,58	100,7
Korjaukset yhteensä	-25.388,08	-20.608,76	-4.779,32	123,2
Muut hoitokulut		-250,00		
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-113.424,02</b>	<b>-114.856,51</b>	<b>1.432,49</b>	<b>98,8</b>

### Selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

Vuokratuotot	Keittiön vuokrasopimuksen päätyminen ja vuokranmaksun keskeytys kesäkuussa.
Sähkö	Keittiötoiminnan loppuminen kesäkuussa näkyy kulutuksessa ja kustannuksissa.
Korjaukset	Saunan lauteet, sisäilmatutkimukset, runkoviemäritukos ja ilkivaltakorjaukset.

## KORJAUKSET

	1.1. - 31.12.2019
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	8.920,95
6470 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	3.970,48
6472 Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset	1.749,19
6473 Muiden yhteistilojen korjaukset	144,00
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1.831,26
6541 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset	1.372,31
6545 Pesulakoneiden korjaukset	421,85
6570 Korjaussuunnittelun ja -valvonnan veloitukset	6.264,97
6580 Vahinkokorjaukset	713,07
<b>Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä</b>	<b>25.388,08</b>



## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet	89.652,76	96.872,14
Vuokrat	11.469,57	16.602,00
Käyttökorvaukset	4.019,10	4.907,26
Muut kiinteistön tuotot	1.290,00	1.290,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>106.431,43</b>	<b>119.671,40</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>	<b>-41,91</b>	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Hallinto	-12.640,73	-12.578,58
Käyttö ja huolto	-11.866,09	-9.722,00
Ulkoalueiden hoito	-524,34	-3.335,19
Siivous	-5.833,24	-3.924,70
Lämmitys	-26.342,46	-27.318,94
Vesi ja jätevesi	-6.764,17	-5.904,16
Sähkö ja kaasut	-7.116,04	-9.993,36
Jätehuolto	-4.710,38	-5.101,48
Vahinkovakuutukset	-3.684,14	-3.592,46
Kiinteistövero	-8.554,35	-8.494,77
Korjaukset	-25.388,08	-41.720,32
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-113.424,02</b>	<b>-131.685,96</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>-7.034,50</b>	<b>-12.014,56</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-65,00	-115,42
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-65,00</b>	<b>-115,42</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Pääomavastikkeet	6.563,22	8.041,24
Lainaosuussuoritukset		1.678,42
Korkokulut	-714,19	-493,17
Muut rahoituskulut	-129,89	-556,12
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>5.719,14</b>	<b>8.670,37</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-</b>		
<b>SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-1.380,36</b>	<b>-3.459,61</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>-1.380,36</b>	<b>-3.459,61</b>

## TASE

	31.12.2019	31.12.2018
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	10.696,75	10.696,75
Liittymismaksut	15.278,53	15.278,53
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	612.523,39	612.523,39
Rakennelmat	4.352,00	4.352,00
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	616.875,39	616.875,39
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto	20.553,96	20.553,96
Koneet ja kalusto yhteensä	20.553,96	20.553,96
Muut aineelliset hyödykkeet		
Asfaltointi	455,00	520,00
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	455,00	520,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	663.859,63	663.924,63
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>663.859,63</b>	<b>663.924,63</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	2.301,64	1.335,00
Saamiset yhteensä	2.301,64	1.335,00
Rahat ja pankkisaamiset	3.037,49	36.139,95
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>5.339,13</b>	<b>37.474,95</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>669.198,76</b>	<b>701.399,58</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2.283,99	2.283,99
Rakennusrahasto	588.912,55	588.912,55
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	42.181,18	42.181,18
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-11.048,86	-7.589,25
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	-1.380,36	-3.459,61
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>620.948,50</b>	<b>622.328,86</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	34.640,08	40.606,96
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	34.640,08	40.606,96
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5.966,88	8.164,49
Saadut ennakot	152,97	1.450,08
Ostovelat	7.431,24	28.764,77
Siirtovelat	59,09	84,42
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	13.610,18	38.463,76
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>48.250,26</b>	<b>79.070,72</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>669.198,76</b>	<b>701.399,58</b>

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

As. Oy Louhelan Palvelutalon yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

Olen tilintarkastanut As. Oy Louhelan Palvelutalon (Y-tunnus 0305680-0) kirjanpidon ja tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

#### Lausunto tilinpäätöksestä

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös joka osoittaa tappiota 1.380,36 euroa, antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti sekä täyttää lakisäätteiset vaatimukset.

#### Tilinpäätöstä koskevan lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani 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 tilintarkastusnäyttöä.

#### 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 lakisäätteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös tarpeelliseksi katsomastaan sisäisestä valvonnasta 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 tilinpäätöksen laatimiseen toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa taikka jos näille ei ole realistista vaihtoehtoa.

#### 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. Väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvien virheellisyyksien katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Tilinpäätöksen tilintarkastukseen liittyviä velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin tämän tilintarkastuskertomuksen liitteessä, joka on osa tilintarkastuskertomusta.

### Muut raportointivelvoitteet

#### Toimintakertomusta koskevat raportointivelvoitteet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta tilinpäätökseen liitetystä informaatiosta, joka käsittää toimintakertomuksen. Edellä oleva lausuntoni tilinpäätöksestä ei kata muuta informaatiota enkä siten anna siitä muuta varmenusjohtopäätöstä kuin jäljempänä esittämäni tilintarkastuslain edellyttämät lausunnot.

Velvollisuutenani on tilintarkastuksen yhteydessä lukea toimintakertomukseen sisältyvät tiedot ja arvioida, ovatko ne olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksen yhteydessä saamani tietojen kanssa tai vaikuttavatko ne muutoin olennaisesti virheellisiltä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti. Jos havaitsen edellä esitetyn perusteella olennaisia virheellisyyksiä toimintakertomuksessa, minun on raportoitava tästä sekä ilmoitettava näiden virheellisyyksien luonteesta. Minulla ei ole tämän suhteen raportoitavaa.

#### Lausunto toimintakertomuksesta

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

#### Hallinnon tilintarkastusta koskevat raportointivelvoitteet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiön hallinnosta asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti. Edellä oleva lausuntoni tilinpäätöksestä ei kata suorittamaani hallinnon tilintarkastusta.

Tavoitteenani on hallinnon tilintarkastuksessa hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko hallituksen jäsen taikka isännöitsijä syylistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan tai rikkonut asunto-osakeyhtiölakia taikka yhtiöjärjestystä. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että edellä tarkoitettu teko tai laiminlyönti aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettussa hallinnon tilintarkastuksessa.

Velvollisuutenani on tarvittaessa esittää tilintarkastuskertomuksessa vastuvelvollisille tilintarkastuslain mukainen huomautus.

Helsingissä 5. maaliskuuta 2020



Christian Klemetti,  
HT-tilintarkastaja

10



## LIITE TILINTARKASTUSKERTOMUKSEEN:

### Tarkempi kuvaus tilintarkastajan velvollisuuksista tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tilintarkastuslaki velvoittaa tilintarkastajaa noudattamaan hyvää tilintarkastustapaa. Hyvän tilintarkastustavan perustana toimivat muun muassa kansainväliset tilintarkastusstandardit, joita voidaan soveltaa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa kirjanpitolaisissa tarkoitetun pienyrityksen tilintarkastuksessa.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan, ja että:

- 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 tilintarkastusnäyttöä. 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 merkityksellisestä 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 hankkimani tilintarkastusnäytön perusteella johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja 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 tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoani. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusnäyttöön. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin tilinpäätöksen yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

11

Asunto-osakeyhtiö: As. Oy Louhelan Palvelutalo  
Y-tunnus 0305680-0  
Hallitus käsitellyt 27.2.2020  
Esitetään yhtiökokoukselle 23.3.2020

## Osakkeenomistajille

### Selvitys kunnossapitotarpeesta seuraavalle viidelle vuodelle

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.

VUOSI	KOHDE	TOIMENPIDE
2020	Kiinteistö	Juhlasalin perusmuurin tarkistus (tarve patolevyille, salaojan kunto, massan vaihto?)
2020	Putkisto	Kuntotutkimus, ylimmät kerrokset
2020	Märkätilat	Tarkastus
2021	Kiinteistö	Kuntoarvio
2022	Kiinteistö	Kuntoarvion mukaiset toimet
2023	Lämmitysjärjestelmä	Patteriventtiilien uusiminen, perussäätö
2024	Kiinteistö	Tavanomaiset huoltotoimet

HALLITUS



TALOUSARVIO 2020

TUOTOT			TA 2020		TP 2019
	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> /kpl	kk	€	€	€
Hoitovastike	1 358,00	5	4,90	33 271,00	
Hoitovastike	1 358,00	7	4,90	46 579,40	79 850,40
Ylim.hoitovastike 1 kk	1 358,00	1	4,90	6 654,20	
Vesimaksu, keittiö*	1	12	21,00	252,00	
Vesimaksut	32	5	21,00	3 360,00	
Vesimaksut	32	7	21,00	4 704,00	
Vesimaksut, Setlementti, aula wc	3	5	21,00	315,00	
Vesimaksut, Setlementti, aula wc	3	7	21,00	441,00	
Pesutupa	1	1	1	900,00	
Kulutusperusteiset vastikk. Yht.					9 802,36
Vuokra, keittiö	1	5	400,00	2 000,00	
Vuokra, keittiö	1	7	400,00	2 800,00	
Vuokra, kirjasto	1	5	269,00	1 345,00	
Vuokra, kirjasto	1	7	269,00	1 883,00	
Vuokra, kerhohuone	1	5	200,00	1 000,00	
Vuokra, kerhohuone	1	7	200,00	1 400,00	
Vuokra, kellarivarasto	1	2	50,00	100,00	
Vuokra, varasto 6 (bilj.)	1	5	100,00	500,00	
Vuokra, varasto 6 (bilj.)	1	7	100,00	700,00	
Autopaikka, lämmin	5	5	7,00	175,00	
Autopaikka, lämmin	5	7	7,00	245,00	
Autopaikka, kylmä	5	5	3,50	87,50	
Autopaikka, kylmä	5	7	3,50	122,50	
Vuokrat yhteensä					11 469,57
Saunamaksut	3	5	10,00	150,00	
Saunamaksut	3	7	10,00	210,00	
Saunamaksut, setlementti	1	5	100,00	500,00	
Saunamaksut, setlementti	1	4	100,00	400,00	
Muut käyttökorv. Sähkö, keittiö*	1	1	1	550,00	
Käyttökorvaukset yhteensä					4 019,10
Muut kiinteistön tuotot	1	1	1,00	1 290,00	1 290,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>				<b>111 934,60</b>	<b>106 431,43</b>

HOITOKULUT			TA 2020		TP 2019
		kk	€	€	€
Oikaisuerät					41,91
Henkilöstökulut				0,00	0,00
Hallintopalvelut				13 155,84	12 640,73
Käyttö- ja huoltopalvelut				13 698,00	11 866,09
Ulkoalueiden hoito				1 200,00	524,34
Siivous				4 252,00	5 833,24
Lämmitys				26 382,40	26 342,46
Vesi ja jätevesi				6 332,00	6 764,17
Sähkö				8 698,50	7 116,04
Jätehuolto				4 850,00	4 710,38
Täysarvovakuutus				4 041,58	3 684,14
Kiinteistövero				8 600,00	8 554,35
Korjaukset				17 140,00	25 388,08
Muut hoitokulut				300,00	
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>				<b>108 650,32</b>	<b>113 424,02</b>

ALI-/YLIJÄÄMÄ 3 284,28 -7 034,50

Maksut 1.6.2020 alkaen	€	v. 2019
Hoitovastike	4,90 / m <sup>2</sup> / kk	4,90
Vesimaksu	21,00 / hlö / kk	21,00
Autopaikka, lämmin	7,00 / paikka / kk	7,00
Autopaikka, kylmä	3,50 / paikka / kk	3,50
Saunamaksu	10,00 / kk	10,00
Rah.vastike 4 ( korjauslaina 2004)	0,45 / m <sup>2</sup> / kk	0,41
Rah.vastike 6 ( ilog ja ulko-ovi)	0,25 / m <sup>2</sup> / kk	0,22

**TALOUSARVION ERITTELY 2020**

		€		€
<b>Henkilöstökulut</b>	Hallituksen kokouspalkkiot		0,00	
			0,00	0,00
<b>Hallintopalvelut</b>	Isännöinti ja kirjanpito	12 x	760,00	9 120,00
	Asukassivut	12 x	30,00	360,00
	Isänn.kokouspalkkiot	5 x	135,40	677,00
	Isänn.erillisveloitukset	9 x	60,76	546,84
	Tilintarkastus			750,00
	Kokouskulut, hall., YK			250,00
	PRH, muutosilmoitus			40,00
	Posti ja kopiointikulut			280,00
	Jäsenmaksut			222,00
	Asiantuntijapalvelut			0,00
	Pankin palvelumaksut			610,00
	Muut toimisto/hallintokulut			300,00
				<u>13 155,84</u>
<b>Käyttö- ja huolto</b>	Kiinteistönhuolto, päivystys	12 x	489,00	5 868,00
	Huollon tarveaineet			350,00
	Hissihuoltomaksut, täysturva			2 030,00
	Hälytyspuhelinryhteydet			650,00
	Kameravalvonta			2 000,00
	IV nuohous 01/2020			2 100,00
	Muut huollon kulut			700,00
				<u>13 698,00</u>
<b>Ulkoalueiden hoito</b>	Lumityöt / liukkauden torjunta			600,00
	Muut ulkoalueiden hoitopalvelut			500,00
	Talkookulut			100,00
				<u>1 200,00</u>
<b>Siivous</b>	Siivous	12 x	296	3 552,00
	Muut siivouspalvelut			700,00
				<u>4 252,00</u>
<b>Lämmitys</b>	Perusmaksu	12 x	370,00	4 440,00
	Energia 320 Mwh a' 68,57			21 942,40
				<u>26 382,40</u>
<b>Vesi- ja jätevesi</b>	Perusmaksut	12 x	61,00	732,00
	Kulutus 1400 m3 a' 4,00			5 600,00
				<u>6 332,00</u>
<b>Sähkö</b>	Sähkön siirto 14,00 snt/kWh			6 300,00
	Energia 45000 kWh a' 5,33 snt			2 398,50
				<u>8 698,50</u>
<b>Jätehuolto</b>	Kiertokapula	12 x	300,00	3 600,00
	L&T			1 250,00
				<u>4 850,00</u>
<b>Vakuutukset</b>	Täysarvovakuutus			4 041,58
<b>Kiinteistövero</b>				8 600,00
<b>Korjaukset</b>	Vuosikorjaukset			8 000,00
	Suunnitelmakorjaukset			9 140,00
<b>Muut hoitokulut</b>				300,00
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>				<b><u>108 650,32</u></b>

<b>Korjaukset</b>	
Vesi ja viemärikalust.	2 000,00
Sähkölaitteet	1 000,00
Muut	5 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>8 000,00</b>

<b>Suunnitelmakorjaukset</b>	
Putkiston kuntotutkimus, jatko	2 000,00
Märkätilojen tarkastus	1 500,00
Juhlasalin perusm. korjauksen teknisten vaihtoht. jatkos.	3 500,00
Katos (Jarelo Oy)	2 140,00
<b>Yhteensä</b>	<b>9 140,00</b>

14