

# Toimintakertomus

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

Y-tunnus	0350063-3
Kaupparekisteri	3.4.1980
Emoyhteisön nimi	Pohjois-Karjalan Hyvinvointi alue - Siun Sote
Kunta:	Joensuu
Rakennukset:	
Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpäänkatu 2, Äyräpäänkatu 12	
Asuinhuoneistoja, kpl	111
Asuntopinta-ala	6310 m2

## Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.04.2024.  
Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

## Hallitus

Nimi	Rooli	Toimikausi
Rouvinen Ismo	pj	01.01.2024-31.12.2024
Ahvo Maiju	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Tarja Kärkkäinen	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Kari Kauppinen	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Otto Heikkinen	jäs.	01.01.2024-31.12.2024
Kuokkanen Jari	vjäs.	01.01.2024-31.12.2024
Seppo Turunen	vjäs.	01.01.2024-31.12.2024
Jarmo Juvonen	vjäs.	01.01.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 3 kertaa.

## Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat	
BDO Audiator	1.1.2024-
Pasi tuuva, KHT	1.1.2024-
Varatilintarkastajat	
Tiina Lind, JHT,KHT	1.1.2024-
Marko Tiilikainen, KHT	1.1.2024-

## Isännöinti ja kiinteistönhuolto

### Isännöinti

Kontu Isännöinti Oy  
Janne Tarnanen, KTM, AIT

### Kiinteistönhuolto

JKP Talohuoltopalvelut Oy

### Siivous

JKP Talohuoltopalvelut Oy

## Palkat ja palkkiot

Palkat: Ei palkkoja

Palkkiot: 2640.00EUR

## Vakuutukset

IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy, Täysarvovakuutus

## Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja.

## Liiketoiminta Intressipiirien kanssa

Liiketoimintaa intressipiirien kanssa ei ole.

## Vuokrat

Vuokrat	Kausi
vuokrat/Karjamäentie 2 €/kk/jm2	1.6.23- 1.6.24-31.12.24 9.5700 9.7600
vuokrat/Pyörretie 13 €/kk/jm2	1.6.23- 1.6.24-31.12.24 11.6800 11.9100
vuokrat/Äyräpääankatu 2 €/kk/jm2	1.6.23- 1.6.24-31.12.24 11.6800 11.9100
vuokrat/Äyräpääankatu 2 €/kk/jm2	1.6.23- 1.6.24-31.12.24 11.6800 11.9100
Vesimaksut/Karjamäentie 2 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000

Vesimaksut/Pyörretie 13 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000
Vesimaksut/Äyräpääankatu 2 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000
Vesimaksut/Äyräpääankatu 12 €/kk/hlö	1.1.24- 31.12.24 15.0000

## Maksuvalmius

On ollut erinomainen.

## Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

## Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>KARJAMÄENTIE 2</b>					
Lämmönkulutus MWh/v	545	531	593	638	542
Vedenkulutus m3/v	2974	2938	3388	3235	3821
<b>PYÖRRETIE 13</b>					
Lämmönkulutus MWh/v	263	260	252	261	237
Vedenkulutus m3/v	1132	1101	1129	1235	1365
<b>ÄYRÄPÄÄNKATU 2 &amp; 12</b>					
Lämmönkulutus MWh/v	447	456	463	484	442
Vedenkulutus m3/v	1817	1839	1743	2118	2196

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden olennaisimmat tapahtumat olivat:

Kaikkin kohteisiin asennettiin palovaroitteet. Lisäksi kiinteistöillä suoritettiin seuraavia korjauksia:

Karjamäentie 2:

- Katolta tulevan sadevesiputken aiheuttaman vesivahingon korjaustyöt yhteensä 6064,21€
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Pyörretie 13:

- LV-kanaalien uusinta 41488,88 €
- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpääankatu 2

- Käyttövesiputkistosaneeraus 297 233,68€

- Yleiskaapelointi- ja antennitähntiverkko 36936,49€. Urakasta aktivoitiin yleiskaapeloinnin osuus 24 674€.

- A3 huoneistoremontti (lattioiden uusinta & keittiö+pienempiä korjauksia) 15 181,26€

- C14 keittiöremontti 6675,62€

- E19 keittiöremontti 3475,75

- Lisäksi tarvittavat huoneistokorjaukset ja huoltotyöt

Äyräpäänkatu 12

- kiinteistöllä suoritettiin vain tarpeellisia huolto- ja pienkorjauksia.

Muita olennaisia tapahtumia tilikaudella ei ole.

Tammikuussa 2025 Äyräpäänkatu 2 ikkuna- ja parvekeremontti sekä Pyörretie 13 piharemontti on laitettu kilpailutukseen.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä päätöksiä mistään suuremmista korjauksista.

Yhtiölle on laadittu 10 vuoden PTS-suunnitelma, jonka perusteella isompia remontteja aikataulutetaan.

Vuonna 2025 isompina korjauksina tulevat todennäköisesti olemaan Äyräpäänkatu 2 ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen sekä Pyörretie 13 piharemontti. Vuosille 2026-2028 suurimpina korjauksina tulevat todennäköisesti olemaan Pyörretie 13 käyttövesiputkistosaneeraus sekä julkisivujen ja kattojen maalaus, Äyräpäänkatu 2 parvekkeiden korjaus ja sadevesien ohjaus, sekä Äyräpäänkatu 12 ikkuna- ja parvekeovien uusinta ja käyttövesisaneeraus. Kustannuspaineita tulevaisuudessa tuo myös asuntojen laajempi remontoiminen.

Lisäksi tehdään kiinteistön kannalta tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

## Pääomavastikelainat

Yhtiöllä ei ole lainaa.

## Hoitovastikelainat

Yhtiöllä ei ole hoitolainaa.

## Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiöllä ei ole rahalaitoslainaa eikä kiinnityksiä.

## Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilikauden tulos on 0.00 eur. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Joensuu

Hallitus

## Liitteet

Talousarviovertailu

## Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %	Erotus
<b>LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat	813 315,55	785 141,08	103,59	28 174,47
Käyttökorvaukset	41 606,40	30 060,00	138,41	11 546,40
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>854 921,95</b>	<b>815 201,08</b>	<b>104,87</b>	<b>39 720,87</b>
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot yht.				0,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 640,00	-4 000,00	66,00	1 360,00
Henkilöstökulut yht.	-2 640,00	-4 000,00	66,00	1 360,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-63 767,72			-63 767,72
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-63 767,72			-63 767,72
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-44 886,53	-54 012,16	83,10	9 125,63
Käyttö ja huolto	-67 200,19	-69 436,00	96,78	2 235,81
Ulkoalueiden huolto	-11 876,53	-14 600,00	81,35	2 723,47
Siivous	-2 666,41	-5 000,00	53,33	2 333,59
Lämmitys	-127 346,33	-125 920,00	101,13	-1 426,33
Vesi ja jätevesi	-31 549,81	-32 071,60	98,37	521,79
Sähkö	-9 500,37	-12 300,00	77,24	2 799,63
Jätehuolto	-15 962,72	-16 486,00	96,83	523,28
Vahinkovakuutukset	-5 960,78	-5 980,00	99,68	19,22
Kiinteistövero	-22 332,38	-25 600,00	87,24	3 267,62
Korjaukset	-433 166,43	-460 000,00	94,17	26 833,57
Muut hoitokulut		-400,00		400,00
Kiinteistön hoitokulut	-772 448,48	-821 805,76	93,99	49 357,28
<b>LIIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>16 065,75</b>	<b>-10 604,68</b>	<b>-151,50</b>	<b>26 670,43</b>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				0,00
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>				
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>16 065,75</b>	<b>-10 604,68</b>	<b>-151,50</b>	<b>26 670,43</b>
Tilinpäätössiirrot				
Verotusper. varausten muutos	-16 065,75			-16 065,75
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-16 065,75			-16 065,75
Tuloverot				
Tuloverot yhteensä				0,00
Muut välittömät verot				
Muut välittömät verot yhteensä				0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>-10 604,68</b>		<b>10 604,68</b>

## Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.

	010124-311224	010123-311223
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	813 315,55	793 710,44
Käyttökorvaukset	41 606,40	40 353,22
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>854 921,95</b>	<b>834 063,66</b>
Muut kiinteistön tuotot		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 640,00	-2 480,00
<b>Henkilöstökulut yht.</b>	<b>-2 640,00</b>	<b>-2 480,00</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-63 767,72	-65 537,37
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-63 767,72</b>	<b>-65 537,37</b>
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-44 886,53	-47 466,93
Käyttö ja huolto	-67 200,19	-65 306,35
Ulkoalueiden huolto	-11 876,53	-10 065,35
Siivous	-2 666,41	-823,05
Lämmitys	-127 346,33	-118 190,80
Vesi ja jätevesi	-31 549,81	-30 029,55
Sähkö	-9 500,37	-9 937,52
Jätehuolto	-15 962,72	-15 335,22
Vahinkovakuutukset	-5 960,78	-5 184,91
Kiinteistövero	-22 332,38	-21 758,91
Korjaukset	-433 166,43	-104 122,91
Muut hoitokulut		-105,34
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>-772 448,48</b>	<b>-428 326,84</b>
Luottotappiot		8,32
<b>LIIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>16 065,75</b>	<b>337 727,77</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		418,41
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>418,41</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>16 065,75</b>	<b>338 146,18</b>
Tilinpäätössiirrot		
Verotusper. varausten muutos	-16 065,75	-338 146,18
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-16 065,75</b>	<b>-338 146,18</b>
Tuloverot		
Muut välittömät verot		
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Tase tilikausi 01.01. - 31.12.**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	372 367,29	372 367,29
Rakennukset ja rakennelmat	1 518 844,04	1 557 455,20
Koneet ja kalusto	1 447,64	1 930,20
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***</b>	<b>1 892 658,97</b>	<b>1 931 752,69</b>
Sijoitukset		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***</b>	<b>1 892 658,97</b>	<b>1 931 752,69</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 231,28	4 835,06
Siirtosaamiset	51,86	10,00
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***</b>	<b>4 283,14</b>	<b>4 845,06</b>
<b>Saamiset yhteensä ***</b>	<b>4 283,14</b>	<b>4 845,06</b>
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	687 768,33	633 451,64
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***</b>	<b>687 768,33</b>	<b>633 451,64</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***</b>	<b>692 051,47</b>	<b>638 296,70</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>2 584 710,44</b>	<b>2 570 049,39</b>

**Tase tilikausi 01.01. - 31.12.**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	-84 093,96	-84 093,96
Ed.tilikausien voitto/tappio	26 552,60	26 552,60
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***</b>	<b>-57 541,36</b>	<b>-57 541,36</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Verotusperusteiset varaukset	-2 456 416,33	-2 440 350,58
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä ***</b>	<b>-2 456 416,33</b>	<b>-2 440 350,58</b>
Pakolliset varaukset		
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	-40 798,75	-41 308,11
Ostovelat	-27 919,80	-29 951,64
Muut velat	-676,08	-611,92
Siirtovelat	-1 358,12	-285,78
<b>Lyhytaikainen yhteensä ***</b>	<b>-70 752,75</b>	<b>-72 157,45</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***</b>	<b>-70 752,75</b>	<b>-72 157,45</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>-2 584 710,44</b>	<b>-2 570 049,39</b>



## Liitetiedot

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

### Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännöstön mukaisesti.

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Yhtiö on Joensuun kunnan alueella toimivan P-K:n hyvinvointialueen Siun Soten tytäryhtiö.

Taseen vastattavaa-puolella luvut on ilmoitettu vastakkaisella etumerkillä.

### Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden päästä erääntyvää lainaa ei ole.

### Vakuudet ja vastuusitoumukset

Yhtiöllä ei ole kiinnityksiä.

### Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

## Muut liitetiedot

### Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-84 093,96	0,00	-84 093,96
Sidottu oma pääoma yhteensä	-84 093,96	0,00	-84 093,96
Vapaa oma pääoma			
Edellisten tilikausien voitto/tappio	26 552,60	0,00	26 552,60
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	26 552,60	0,00	26 552,60
Oma pääoma yhteensä	-57 541,36	0,00	-57 541,36

Rakennuksista tehtiin 4 % menojäännöspoisto sekä koneista ja kalustoista 25 % menojäännöspoistot. Asuintalovarausta purettiin vuodelta 2015 174 212,66 €.

### Poistosuunnitelma

Karjamäentie 2:n, Pyörretie 13:sta ja Äyräpäänkatu 2:n ja 12:sta osalta on noudatettu EVL:n mukaisia maksimipoistoja.

### Asuintalovaraukset

Vuosi	Määrä (€)
2016	224 247,01
2017	277 429,25
2018	481 872,48
2019	291 629,90
2020	232 812,57
2021	376 869,51
2023	381 277,20
2024	190 278,41
Yhteensä	2 456 416,33

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalot

y-tunnus 0350063-3

Joensuussa 11/2/2025

SÄHKÖISET ALLEKIRJOITUKSET

\_\_\_\_\_  
Ismo Rouvinen, hall. pj

\_\_\_\_\_  
Otto Heikkinen

\_\_\_\_\_  
Maiju Ahvo

\_\_\_\_\_  
Kari Kauppinen

\_\_\_\_\_  
Tarja Kärkkäinen

\_\_\_\_\_  
Janne Tarnanen, isännöitsijä

### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSEN PÄIVÄMÄÄRÄLLÄ

\_\_\_\_\_  
Ulla-Maija Tuomela, JHT, KHT

\_\_\_\_\_  
Pasi Tuuva, KHT

BDO Auditor Oy

SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSET

## **Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**

### **Tilinpäätös**

- Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt pdf-tiedostoina

### **Tililuettelo ja saldoluettelot**

- Tilikohtainen tuloslaskelma pdf-tiedostona
- Tilikohtainen tase pdf-tiedostona
- Tililuettelo pdf-tiedostona

### **Kirjanpidot**

- Päivä- ja pääkirja html-tiedostona
- Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostoina

### **Tositteet**

- Kirjanpidon tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Vastikereskontran tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Liitetietotositteet, tositekuvat pdf-tiedostoina

### **Aineiston säilytys**

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta Isännöintitoimisto Konnun arkistossa.

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu keskiviikko 12. maaliskuuta 2025



Tikkam. Vuokratalot tp2024.pdf  
(184499 byte)  
SHA-512: e2ca9cb5d026be4d13d53e445d1e526391bd2  
6e1989e11cff99509ba828128f5c516793e611358421bb  
588a6b112fae8bdb78997455817d68205f64b8dd8eceb

## Allekirjoitukset

14.2.2025 9.02.17 (CET)



**Ismo Juha Tapio Rouvinen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

13.2.2025 8.41.03 (CET)



**Maiju Ahvo,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

12.2.2025 15.55.34 (CET)



**Kari Juhani Kauppinen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

12.2.2025 19.59.56 (CET)



**Tarja Marita Kärkkäinen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

14.2.2025 17.00.44 (CET)



**Otto Eemeli Heikkinen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

12.2.2025 14.47.27 (CET)



**Janne Petteri Tarnanen,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

12.3.2025 10.28.58 (CET)



**Ulla-Maija Tuomela, BDO Audiator Oy**

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

12.3.2025 10.23.04 (CET)



**Pasi Tuuva,**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

 **assently**  
Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



#### Tikkam. Vuokratalot tp2024.pdf

Tämän tositteiden aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6c3984730295c851c833b12e747688e14a18e168bf92efa72bba247289dd2fa479cb07bdd2119fd90a77ac03435e96d85a7761648b5cd3c06d92c4e7ab18874a



#### Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Tikkamäen Vuokratalojen (y-tunnus 0350063-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024. 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 velvollisuuksiimme 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 lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja 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 toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja 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

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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.
- 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 toimitusjohtajan 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 aiheutta 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 lausuntonne. 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.

Kommunikoimme 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 toimitusjohtaja 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

*Sähköisen allekirjoituksen päiväyksellä*

BDO Audiator Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela  
KHT, JHT

Pasi Tuuva  
KHT

**PASI TUUVA****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Pasi Tuuva**

cf50e837-6e1d-4658-9623-b31089b3141a - 2025-03-12 11:15:28 UTC +02:00

BankID / MobileID - 8f146280-acb2-4261-a7c2-7e9fd995c352 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Ulla-Maija Tuomela****BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki**

97fd1515-9078-45de-a932-ac2899eea1ed - 2025-03-12 11:26:24 UTC +02:00

BankID / MobileID - 771e35d0-a627-4266-bb0d-0638c066c682 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**KTOY TIKKAMÄEN VUOKRATALOT****TALOUSARVIO VUODELLE 2025**

KOKO YHTIÖ (Karjamäentie 2, Pyörretie 13, Äyräpääankatu 2 &amp;12)

**Arvio****Toteutunut****KIINTEISTÖN TUOTOT:****2025****2024**

Vuokrat			811 520,50	807 779,15
Käyttökorvaukset				
Vesimaksut			33120,00	40 033,75
Autopistokepaikat			5580,00	5 535,00
Pesutupa ja saunamaksut			1200,00	1 572,65
Muut tuotot			0,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>			<b>851 420,50</b>	<b>854 920,55</b>

**KIINTEISTÖN KULUT:**

Henkilöstökulut				
Hallituksen palkkiot			4000,00	2 640,00
Hallintopalvelut				
Isännöintipalvelut			34 512,48	33 331,00
Isännöinnin erill.korv.			5 550,00	4 356,28
Tilintarkastus			1 800,00	1 314,40
Kokous- ja muut hallintokulut			9 000,00	4 163,94
Pankki- ja maksuliikenne kulut			1 715,00	1 600,35
Käyttö- ja huoltopalvelut				
Kiinteistöhuolto	12 kk x	€	54 378,72	52 519,02
Ktv-vuosimaksu	12 kk x	111 as x 5,24 €	6 979,68	6 922,16
Muut huollon kulut			10 100,00	7 312,04
Ulkoalueidenhoito			15 100,00	11 876,53
Siivouspalvelumaksut			5 700,00	2 666,41
Lämmitys				
Kulutusosa			102 432,00	
Perusmaksu			33 723,00	136 155,00
Vesi- ja jätevesi	6030 m3 x	5,20 €	31 356,00	
Perusmaksu mittarikoko 30mm			520,00	31 936,60
Sähkö	78500 Kwh	0,15 €	11 775,00	9 500,37
Jätehuolto			13 600,00	
Perusmaksu	111 as x	27,64	3 068,04	16 668,04
Vahinkovakuutukset			6 637,79	5 960,75
Kiinteistövero			23 100,00	22 332,38
Korjaukset				
Varaus			120 000,00	433 166,43
Hankkeet			240 000,00	
Muut hoitokulut			400,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ</b>			<b>735 508,31</b>	<b>774 520,10</b>

**Käyttökate/ Hoitokate****115 912,19****80 400,45****PÄÄOMAN HOITO**

Korkotuotot			0,00	65,12
Korkokulut Pyörretie			0,00	0,00
Korkokulut Äyräpääankatu 2			0,00	0,00
Korkokulut Äyräpääankatu 12			0,00	0,00
Oman pääoman korot			0,00	0,00
KORKOKULUT			0,00	65,12
Muut rahoituskulut			0,00	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT			0,00	65,12
Lainan lyhennykset			0,00	0,00
Yhteensä			0,00	65,12
Poistot			-61298,38	
<b>Voitto/tappio</b>			<b>54613,81</b>	<b>80465,57</b>

**KTOY TIKKAMÄEN VUOKRATALOT**  
**KARJAMÄENTIE 2**  
**KIINTEISTÖN TUOTOT:**

**TALOUSARVIO VUODELLE 2025**

**Arvio Toteutunut**  
**2025 2024**

Vuokrat						
	2887 m2 x	5 kk x	9,760 € x	0,97	136 659,03	331 994,96
	2887 m2 x	7 kk x	9,950 € x	0,97	195 047,16	0,00
Käyttökorvaukset						
Vesimaksut	90 hlö x	12 kk x	15 €		16200,00	21 218,94
Autopistokepaikat						
	37 kpl x	12 kk x	5,00 €		2 220,00	2 210,00
	37 kpl x	0 kk x	5,00 €		0,00	
Pesutupa ja saunamaksut					1000,00	1 250,65
Muut tuotot					0,00	0,00

**KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ** **351 126,20** **356 674,55**

**KIINTEISTÖN KULUT:**

Henkilöstökulut						0,00
Hallituksen palkkiot					4000,00	2 640,00
Hallintopalvelut						
Isännöintipalvelut		12 kk x	879,99 €		10 559,88	10 198,36
Isännöinnin erill.korv.					2 000,00	2 390,09
Tilintarkastus					1 450,00	1 314,40
Pankki- ja maksuliikenne kulut					1 500,00	1 413,00
Kokouskulut ja muut hallintokulut					2 500,00	1 506,82
Käyttö- ja huoltopalvelut						
Kiinteistöhuolto		12 kk x	1 751,08 €		21 012,96	20 294,32
Ktv-vuosimaksu	12 kkk	49 as x	5,24		3 081,12	3 055,72
Muut huollon kulut					4 500,00	3 051,73
Ulkoalueidenhoito					4 500,00	2 863,60
Siivouspalvelumaksut					3 500,00	402,62
Lämmitys						
Kulutusosa		528 MWh	€	43 900,00		
Perusmaksu				14 165,00	58 065,00	54 933,83
Vesi- ja jätevesi		3000 m3 x	5,20 €	15 600,00		
Perusmaksu mittarikoko 30mm				130,00	15 730,00	15 794,10
Sähkö		48000 Kwh	0,15 €		7 200,00	5 805,57
Jätehuolto				5 000,00		
Perusmaksu		49 as x	27,64	1 354,36	6 354,36	6 349,96
Vahinkovakuutukset					2 283,89	2 051,48
Kiinteistövero					10 000,00	9 589,13
Korjaukset						
Hankkeet					0,00	
Varaus					40 000,00	19 379,70
Muut hoitokulut					0,00	105,34

**KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ** **198 237,21** **163 139,77**

**Käyttökate/ Hoitokate** **152 888,99** **193 534,78**

**PÄÄOMAN HOITO**

Korkotuotot					0,00	25,12
Muut rahoituskulut						0,00
Tilikauden jäämä					0,00	193559,90

Poistot					-16861,38	-17443,55
Satunnaiset tuotot						0,00

**TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ** **136027,61** **176 116,35**

**KTOY TIKKAMÄEN VUOKRATALOT**  
**PYÖRRETIE 13**  
**KIINTEISTÖN TUOTOT:**

**TALOUSARVIO VUODELLE 2025**

Arvio Toteutunut

2025 2024

				Arvio	Toteutunut	
				2025	2024	
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT:</b>						
Vuokrat						
	1203,5 m2 x	5 kk x	11,91 € x	0,97	69 518,37	166 952,60
	1203,5 m2 x	7 kk x	12,14 € x	0,97	99 205,23	0,00
Käyttökorvaukset						
Vesimaksut	35 hlö	12 kk x	15,00 € x		6300,00	6 699,09
	33 hlö	0 kk x	15,00 €		0,00	
Autopistokepaikat						
	20 kpl x	12 kk x	5,00 € x		1 200,00	1 210,00
	20 kpl x	0 kk x	5,00 €		0,00	
Pesutupa ja saunamaksut						
					200,00	322,00
					0,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>				<b>176 423,60</b>	<b>175 183,69</b>	
<b>KIINTEISTÖN KULUT:</b>						
Henkilöstökulut						
Hallituksen palkkiot					0,00	0,00
Hallintopalvelut						
Isännöintipalvelut		12 kk x	707,14 €		8 485,68	8 195,20
Isännöinnin erill.korv.					1 350,00	714,87
Tilintarkastus					0,00	0,00
Pankki- ja maksuliikenne kulut					100,00	62,16
Muut hallintokulut					1 500,00	954,87
Käyttö- ja huoltopalvelut						
Kiinteistöhuolto		12 kk x	1 018,80 €		12 225,60	11 807,50
Ktv-vuosimaksu	12 kkk	23 as x	5,24		1 446,24	1 434,36
Muut huollon kulut					2 500,00	1 258,97
Ulkoalueidenhoito					5 000,00	3 540,37
Siivouspalvelumaksut					0,00	0,00
Lämmitys						
Kulutusosa		260 MWh			21 650,00	
Perusmaksu					7 300,00	28 950,00
Vesi- ja jätevesi		1150 m3 x	5,22 €		6 003,00	
Perusmaksu mittarikoko 30mm					130,00	6 026,55
Sähkö		15000 Kwh	0,15 €		2 250,00	1 716,34
Jätehuolto						
Perusmaksu	23 x	27,6 €			635,72	3 635,72
Vahinkovakuutukset					1 909,67	1 713,69
Kiinteistövero					4 000,00	3 949,05
Korjaukset						
Varaus					30 000,00	53 079,87
Hankkeet					115 000,00	
Muut hoitokulut					300,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ</b>				<b>224 785,91</b>	<b>124 134,95</b>	
<b>Käyttökate/ Hoitokate</b>				<b>-48 362,31</b>	<b>51 048,74</b>	
<b>PÄÄOMAN HOITO</b>						
Korkotuotot					0,00	15
Muut rahoituskulut					0,00	0,00
Korkokulut					0,00	0
Lainan lyhennykset					0,00	0,00
Yhteensä					0,00	15,00
Tilikauden ylijäämä					-48362,31	51 063,74
Poistot					-14162,00	-14840,58
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ</b>				<b>-62524,31</b>	<b>36 223,16</b>	

**KTOY TIKKAMÄEN VUOKRATALOT**

ÄYRÄPÄÄNKATU 2

**KIINTEISTÖN TUOTOT:**

Vuokrat

1356,6 m2 x

5 kk x

11,91 €

0,97

78 361,96

187 842,73

1356,6 m2 x

7 kk x

12,14 €

0,97

111 825,35

0,00

Käyttökorvaukset

Vesimaksut

35 hlö

12 kk x

15,00 €

6300,00

7 126,98

32 hlö

0 kk x

15,00 €

0,00

Autopistokepaikat

20 kpl x

12 kk x

5,00 €

1 200,00

1 165,00

20 kpl x

0 kk x

5,00

0,00

0,00

**KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ****197 687,32****196 134,71****KIINTEISTÖN KULUT:**

Henkilöstökulut

Hallituksen palkkiot

0,00

0,00

Hallintopalvelut

Isännöintipalvelut

12 kk x

736,53 €

8 838,36

8 535,80

Isännöinnin erill.korv.

1 400,00

706,63

Tilintarkastus

0,00

0,00

Pankkikulut

60,00

83,07

Muut hallintokulut

2 000,00

831,07

Käyttö- ja huoltopalvelut

Kiinteistöhuolto

12 kk x

1 040,03 €

12 480,36

12 053,60

Ktv-vuosimaksu

12 kkk

24 as x

5,24

1 509,12

1 574,28

Muut huollon kulut

1 600,00

1 584,55

Ulkoalueidenhoito

3500,00

3 386,90

Siivouspalvelumaksut

1 500,00

1 513,80

Lämmitys

Kaukolämpö

304 Mwh x

22550

Perusmaksu

7493

30 043,00

28 072,55

Vesi- ja jätevesi

1150 m3 x

5,22 €

6 003,00

Perusmaksu mittarikoko 30mm

130,00

6133,00

5 947,17

Sähkö

7500 Kwh

0,15 €

1 125,00

1 009,81

Jätehuolto

3 200,00

Perusmaksu

24 x

27,6 €

663,36

3863,36

3 634,24

Vahinkovakuutukset

1 646,13

1 478,69

Kiinteistövero

5 500,00

5 487,29

Korjaukset

Varaus

30 000,00

354 362,86

Hankkeet

125 000,00

Muut hoitokulut

0,00

0,00

**KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSÄ****236 198,33****430 262,31****Käyttökate/ Hoitokate****-38 511,01****-234 127,60****PÄÄOMAN HOITO**

Korkotuotot

0,00

10,00

Muut rahoituskulut

0,00

0,00

Korkokulut

0,00

0

Lainan lyhennys

0,00

0,00

**Yhteensä****0,00****10,00**

Tilikauden jäämä

-38511,01

-234 117,60

Poistot

-18840,00

-19601,42

**TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ****-57351,01****-253 719,02**

## KTOY TIKKAMÄEN VUOKRATALOT

ÄYRÄPÄÄNKATU 12

## KIINTEISTÖN TUOTOT:

Vuokrat

862,4 m2 x	5 kk x	11,91 €	0,97	49 815,24	120 988,86
862,4 m2 x	7 kk x	12,14 €	0,97	71 088,15	0,00

Käyttökorvaukset

Vesimaksut	24 hlö	12 kk x	15,00 €	4320,00	4 988,74
	24 hlö	0 kk x	15,00 €	0,00	

Autopistokepaikat

16 kpl x	12 kk x	5,00 €		960,00	950,00
16 kpl x	0 kk x	5,00 €		0,00	

Muut käyttökorvaukset

0,00

0,00

**KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSA****126 183,39****126 927,60****KIINTEISTÖN KULUT:**

Henkilöstökulut

Hallituksen palkkiot				0,00	0,00
----------------------	--	--	--	------	------

Hallintopalvelut

Isännöintipalvelut		12 kk x	552,38 €	6 628,56	6 401,64
Isännöinnin erill.korv.				800,00	544,69
Tilintarkastus				350,00	0,00
Pankkikulut				55,00	42,12
Muut hallintokulut				3 000,00	871,18

Käyttö- ja huoltopalvelut

Kiinteistöhuolto		12 kk x	721,65 €	8 659,80	8 363,60
Ktv-vuosimaksu	12 kk x	15 as x	5,24	943,20	857,80
Muut huollon kulut				1 500,00	1 416,79
Ulkoalueidenhoito				2100,00	2 085,66
Siivouspalvelumaksut				700,00	749,99

Lämmitys

Kaukolämpö		186 Mwh	€	14332	
Perusmaksu				4765	19 097,00
					17 845,91

Vesi- ja jätevesi

Perusmaksu mittarikoko 30mm		730 m3 x	5,22 €	3 810,60	
				130,00	3 940,60
					3 781,17

Sähkö

8000 Kwh		0,15 €		1 200,00	968,65
----------	--	--------	--	----------	--------

Jätehuolto

Perusmaksu	15 x	27,6 €		414,60	2 814,60
					2 791,41

Vahinkovakuutukset

798,10

716,89

Kiinteistövero

3 600,00

3 306,91

Korjaukset

0,00

Varaus

20 000,00

6 344,00

Muut hoitokulut

100,00

0,00

**KIINTEISTÖN KULUT YHTEENSA****76 286,86****57 088,41****Käyttökate/ Hoitokate****49 896,53****69 839,19****PÄÄOMAN HOITO**

Korkotuotot

0,00

15

Muut rahoituskulut

0,00

0,00

Korkokulut

0,00

0

Lainan lyhennys

0,00

0,00

Yhteensä

0,00

15,00

Tilikauden jäämä

49896,53

69 854,19

Poistot

-11435,00

-11882,17

**TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ****38461,53****57 972,02**