

# Asunto Oy Espoon Lintupiha 2

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

**1.1. - 31.12.2020**

Säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Osoite:  
c/o Onni Isännöinti Oy  
Neilikkatie 17  
01300 VANTAA  
Kotipaikka Espoo  
Y-tunnus 1649442-0

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2020

### SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMA.....	5
TALOUSARVIOVERTAILU .....	7
KORJAUSTILIERITTELY .....	8
TASE .....	9
TULOSLASKELMA .....	10
LIITETIEDOT .....	11
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA .....	14
KÄYTETYT TOSITELAJIT .....	14
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET .....	15
TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ .....	15

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut Onni Isännöinti Oy

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä sijaitsevaa Simake nimistä tilaa Rno: 2:252 ja siihen liitettävää määrääalaa tilasta Lintuvaara Rno: 2:1276 sekä niille rakennettuja asuinrakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään puolet varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

Kiinteistötunnus	49-50-43-1
Osoite	Lintupiha 2, 02660 Espoo
Y-tunnus	1649442-0
Osakkeet	5.132 kpl
Tontti	Oma, 1.715 m <sup>2</sup> ,
Rakennukset	1 paritalo, 1 rivitalo, rakennusvuosi 2001
Rakennustilavuus	1.832 m <sup>3</sup>
Asuinhuoneistot	6 kpl (513,20 m <sup>2</sup> )
Yhteiset tilat	Talovarasto
Autopaikat	6 + 2 vieraspaikkaa
Antennijärjestelmä	Harava-antenni
Lämmitysjärjestelmä	Sähkölämmitys
Asukasluku 18.12.2020	17 hlöä

### Hallinto

#### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.8.2020 paikassa Lintupiha 2 C, 02660 Espoo. Kokouksessa oli edustettuna 2509 osaketta ja ääntä yhtiön 5132 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä selvitettiin hallituksen näkemys viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Keskusteltiin ikkunoiden huoltomaalauksesta ja sen suorittamisesta kesän 2020 aikana.

#### Hallitus

01.01.2020-13.8.2020		13.8.2020-31.12.2020
Jouni Touronen	Puheenjohtaja	Jouni Touronen
Asko Parkkasaari	Jäsen	Asko Parkkasaari
Mia Hindsberg	Jäsen	Mia Hindsberg
Ari Laitinen	Jäsen	Ari Laitinen
Mika Raunio	Jäsen	Mika Raunio

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa. Hallitus käsitteli kokouksissaan normaaleja yhtiön hallintoon liittyviä asioita. Käsiteltiin tilinpäätös 2019 materiaali, kunnossapitotarvesuunnitelma seuraaville viidelle vuodelle ja talousarvioesitys tilikaudelle 2021. Lisäksi keskusteltiin parkkioikeusmaksun käyttöönotosta, joka ei ehdotuksena kuitenkaan saanut kannatusta.

<b>Isännöitsijä</b>	Onni Isännöinti Oy
<b>Tilintarkastus</b>	Toiminnantarkastaja Merja Turunen Toiminnantark. sijainen
<b>Kiinteistön huolto</b>	Omatoiminen
<b>Vakuutukset</b>	Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus OP Vakuutus Oy:ssä. Lisäksi yhtiöllä on Asiakasturva etuvakuutus Finib Oy:ssä, joka toimii yhtiön vakuutusmeklarina.

## Talous

Tilikauden aikana kerättiin maksuja seuraavasti:

<b>Vastikkeet</b>		
Hoitovastike	01.01.2020 - 31.12.2020	2,56 / m <sup>2</sup> / kk
<b>Pääomavastikkeet</b>		
Pääomavastike 1	01.01.2020 - 30.09.2020	2,80 / m <sup>2</sup> / kk
	01.10.2020 - 31.12.2020	3,00 / m <sup>2</sup> / kk
Pääomavastike 2	01.01.2020 - 31.05.2020	1,10 / m <sup>2</sup> / kk
	01.06.2020 - 30.06.2020	0,170692 / m <sup>2</sup> / kk
Pääomavastike 3	01.01.2020 - 30.09.2020	0,85 / m <sup>2</sup> / kk
	01.10.2020 - 31.12.2020	1,20 / m <sup>2</sup> / kk
<b>Kulutusperusteiset vastikkeet</b>		
Vesimaksu	01.01.2020 - 31.12.2020	12,50 / hlö / kk
Vesitasaus	01.01.2020 - 30.09.2020	3,20 / m <sup>3</sup>
	01.10.2020 - 31.12.2020	3,23 / m <sup>3</sup>

<b>Pitkäaikaiset lainat</b>	<b>Saldo 1.1</b>	<b>Saldo 31.12</b>
Pääomavastikelaina 1(rakennuslaina):	27.277,91	24.609,89
Pankki, lainan numero	Handelsbanken FI23 3131 3007 3192 47	
Päätymispäivä	01.04.2031	
Korko 31.12.2020	0,80 % ( HB Prime 0,55 % + 0,25 %)	
Lyhennykset 2021	2.706,92	
Velalliset yksiköt 31.12.2020	85,60 m <sup>2</sup>	
Velkaosuus 31.12.2020	290,319977 € / vel.yks.	

Pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia ei rahastoitu.

Huoneistokohtaiset lainaosuudet ovat maksettavissa noin eräpäivinä 31.5. ja 30.11.  
Lainaosuuslaskelma tulee tilata isännöitsijätoimistolta noin kuukautta ennen eräpäivää.

Pääomavastikelaina 3 (remonttilaina 2016): 6.646,10 4.065,92

Pankki, lainan numero	Handelsbanken FI57 3131 6001 0318 66
Päätymispäivä	06.11.2023
Korko 31.12.2020	1,50 % ( 6 kk Euribor + 1,50 %)
Lyhennykset 2021	2.624,43
Velalliset yksiköt 31.12.2020	182,20 m <sup>2</sup>
Velkaosuus 31.12.2020	29,536992 € / vel.yks.

Pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia ei rahastoitu.

Huoneistokohtaiset lainaosuudet ovat maksettavissa noin eräpäivinä 31.5. ja 30.11.  
Lainaosuuslaskelma tulee tilata isännöitsijätoimistolta noin kuukautta ennen eräpäivää.

### Taloudellinen tulos ja maksuvalmius

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 994,20 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 2.279,80 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 2.592,49 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 4.872,29 euroa.

Tilikauden aikana maksuvalmius oli kohtalainen.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

### Talousarviovertailu

Talousarvio toteutui tilikaudella 2020 kiinteistön tuottojen osalta lähes budjetoidusti. Hallinnon kulut ylittivät 1.139,75 eurolla johtuen isännöinnin erillisveloitusten ylittymisestä 984,00 eurolla. Käytön ja huollon kulut ylittivät 1.008,34 eurolla johtuen yhtiössä suoritettujen pihatyöurakan tarvikkeiden kuluista. Korjauksien kulut alittuivat 1.701,36 eurolla johtuen, ettei budjetoitua yhden lämminvesivaraajan uusintaa tehty tilikaudella.

### Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

<b>Huoneisto</b>	<b>Osakkeet</b>
F	4334-5132

### **Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset**

Yhtiön rakennuksiin ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 420.469,80 €. Panttikirjat ovat Svenska Handelsbanken AB:n lainojen vakuutena.

Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### **Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen**

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat asuntojen keskusten huoltotyöt, kellojen vaihto lämmitystolppiin sekä pihatyöurakka sepelin levityksineen ja kiveystöineen.

Yhteensä vuosihuoltoihin ja korjauksiin käytettiin 23.825,13 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen.

### **Arvio tulevasta kehityksestä**

Tulevana vuonna toteutetaan normaalit huollon ja ylläpidon tehtävät sekä hallitus jatkaa kunnossapitotarveselvityksen mukaisten korjaushankkeiden edistämistä.

### **Muut tiedot**

#### **Uusi huoneistotietojärjestelmä**

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Laki merkitsee, että paperisista asunto-osakekirjoista ja asunto-osakeyhtiöiden itse pitämistä osakeluetteloista luovutaan. Tämä tarkoittaa, että asunto-osakkeiden osakkeiden osakeluettelon pito siirretään Maanmittauslaitokselle, minkä jälkeen asunto-osakkeita koskevat omistustiedot, panttaukset ja hallintarajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen pitämään, uuteen sähköiseen rekisterijärjestelmään. Siirtymäaika uuteen rekisterijärjestelmään siirtymiseen alkoi 1.5.2019 ja päättyy 31.12.2023. Yhtiö ei vielä ole tehnyt päätöstä osakeluettelon pidon siirtämisestä Maanmittauslaitokselle.

### **Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi**

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 994,20 kirjaamista voitto-/tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta. Tilikauden voitosta ei tule veroseuraamuksia, koska tasaamisessa käytetään verotuksessa vahvistettuja tappioita.

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

1.1. - 31.12.2020

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	15.765,60	
Käyttökorvaukset	2.134,79	
Korkotuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		17.900,39
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-16.919,86	
Korkokulut	-361,01	
Aktivoitujen hankinnat ja korjaukset	-21.990,49	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-39.271,36
LUOTTOLIMIITIN KÄYTÖN MUUTOS		23.650,77
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		2.279,80
SIIRRETÄÄN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ		-0,03
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		2.592,49
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		4.872,26
PÄÄOMATUOTOT, POV 1 RAKENNUSLAINA		
Pääomavastikkeet	2.927,52	
PÄÄOMATUOTOT, POV 1 YHTEENSÄ		2.927,52
PÄÄOMAKULUT, POV 1		
Korkokulut	-210,18	
Lainojen lyhennykset	-2.668,02	
PÄÄOMAKULUT, POV 1 YHTEENSÄ		-2.878,20
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 1		49,32
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 1		-290,82
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 1		-241,50
PÄÄOMATUOTOT, POV 2 REMONTTILAINA 2015		
Pääomavastikkeet	1.518,61	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
PÄÄOMATUOTOT, POV 2 YHTEENSÄ		1.518,61
PÄÄOMAKULUT, POV 2		
Korkokulut	-0,72	
Muut rahoituskulut	-4,00	
Lainojen lyhennykset	-727,99	
PÄÄOMAKULUT, POV 2		-732,71
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 2		785,90
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 2		-785,93
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, POV 2		-0,03
SIIRRETÄÄN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄÄN		0,03
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 2		0,00

PÄÄOMATUOTOT, POV 3 REMONTTILAINA 2016		
Pääomavastikkeet	2.049,84	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
PÄÄOMATUOTOT, POV 3 YHTEENSÄ		2.049,84
PÄÄOMAKULUT, POV 3		
Korkokulut	-80,55	
Muut rahoituskulut	-204,02	
Lainojen lyhennykset	-2.580,18	
PÄÄOMAKULUT, POV 3		-2.864,75
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, POV 3		-814,91
EDELLESTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 3		-500,80
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, POV 3		-1.315,71
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikeyli/alijäämä		4.872,26
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 1 rakennuslaina		-241,50
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 2 remonttilaina 2015		-0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä, pov 3 remonttilaina 2016		-1.315,71
Kokonaisjäämä		3.315,05
Rahoitusomaisuus		4.699,66
Lyhytaikainen vieras pääoma		-66.838,38
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		65.453,77
Taseen rahoitusasema		3.315,05
Erotus		0,00



## TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2020	Budjetti	Ero	Tot. %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	15.765,60	15.765,50	0,10	100,0
Kulutusperusteiset vastikkeet		2.550,00		
Vastikkeet yhteensä	15.765,60	18.315,50	-2.549,90	86,1
Käyttökorvaukset	2.134,79			
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>17.900,39</b>	<b>18.315,50</b>	<b>-415,11</b>	<b>97,7</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>				
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Hallinto yhteensä	-6.160,95	-5.021,20	-1.139,75	122,7
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.308,34	-300,00	-1.008,34	436,1
Vesi ja jätevesi	-2.607,01	-2.800,00	192,99	93,1
Sähkö ja kaasu	-655,22	-850,00	194,78	77,1
Jätehuolto	-1.011,07	-1.000,00	-11,07	101,1
Vahinkovakuutukset	-791,31	-791,31	0,00	100,0
Kiinteistövero	-2.491,29	-2.600,00	108,71	95,8
Korjaukset yhteensä	-1.798,64	-3.500,00	1.701,36	51,4
Aktivoinnit	21.990,49			
Erillinen urakka 1	-315,00	0,00	-315,00	
Erillinen urakka 2				
Erillinen urakka 3	-21.990,49	-13.700,00	-8.290,49	160,5
Muut hoitokulut	218,97			
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-16.919,86</b>	<b>-30.562,51</b>	<b>13.642,65</b>	<b>55,4</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>980,53</b>	<b>-12.247,01</b>	<b>13.227,54</b>	<b>-8,0</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Muista pitkävaikutteisista menoista	-5.621,82	0,00	-5.621,82	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-5.621,82</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.621,82</b>	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Korkotuotot				
Pääomavastikkeet	6.495,97	0,00	6.495,97	
Lainaosuussuoritukset	0,00	0,00	0,00	
Korkokulut yhteensä	-651,56	0,00	-651,56	
Muut rahoituskulut yhteensä	-208,92	0,00	-208,92	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>5.635,49</b>	<b>0,00</b>	<b>5.635,49</b>	
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>994,20</b>	<b>-12.247,01</b>	<b>13.241,21</b>	<b>-8,1</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>994,20</b>	<b>-12.247,01</b>	<b>13.241,21</b>	<b>-8,1</b>

## KORJAUSTILIERITTELY

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset		
6440 Ulkoaluekorjaukset	0,00	353,40
6460 Ulkokorjaukset	660,00	0,00
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	370,76	1.439,62
6550 Sähkö- ja tietojärjestelmäkoryaukset	767,88	0,00
6570 Kuntoarviot, -tarkastukset ja suunnittelu	0,00	400,00
6751 Urakkasummat/KPH-saneeraukset B ja C UR1	0,00	33.879,70
6752 Lisä- jamuutostyöt/KPH-saneeraukset B ja C UR1	0,00	137,90
6753 Hallinto/KPH-saneeraukset B ja C UR1	315,00	315,00
6754 Valvonta/KPH-saneeraukset B ja C UR1	0,00	1.150,00
6756 Muut kulut/KPH-saneeraukset B ja C UR1	0,00	624,96
6761 Urakkasummat/UR2 Lämminvesivaraajat	0,00	1.436,30
6770 UR3, muut KPTS:n korjaukset	21.711,49	6.594,96
6777 Rahoitus/UR3 muut KPTS:n korjaukset	0,00	1.200,00
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	23.825,13	47.531,84

### Korjaustilit kaudella 2020:

- 6460** Vesikaton syyshuolto (AbaTech Oy)
- 6530** Huoneisto A wc:n bidehanan vaihto (Espoon Vesi ja Lämpö Oy)
- 6550** Keskusten huoltotyöt, kellojen vaihto pihakeskukseen 2 kpl, pistorasian lisääminen kiinteistökeskuksen katokseen, ulkovalojen uusiminen 2 kpl ja hämäräkytkimen asennus (Laaksoalahden Sähkö Oy)
- 6753** Projektinhoitopalkkio kylpyhuoneurakasta (Onni Isännöinti Oy)
- 6770** Pihatyöurakka (Espoon erikoisapu ja rakennus Oy), sepelin puhallus ja vastapenkkojen puhallus (Uudenmaan Imupalvelu Oy)

**TASE**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	229.950,83	229.950,83
Liittymismaksut	13.455,04	13.455,04
Omistusrakennukset ja rakennelmat	725.477,23	718.155,15
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	48.993,30	30.112,35
Asfaltointi	1.809,32	2.412,42
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	50.802,62	32.524,77
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		9.231,26
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>1.019.685,72</u>	<u>1.003.317,05</u>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1.019.685,72</b>	<b>1.003.317,05</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	25,19	0,12
Muut saamiset	496,04	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	521,23	0,12
Saamiset yhteensä	521,23	0,12
Rahat ja pankkisaamiset	<u>4.178,43</u>	<u>2.497,59</u>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<u>4.699,66</u>	<u>2.497,71</u>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<u><u>1.024.385,38</u></u>	<u><u>1.005.814,76</u></u>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	225.808,00	225.808,00
Rakennusrahasto	370.674,79	370.674,79
Lainanlyhennysrahasto	350.524,76	350.524,76
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-13.799,21	-15.762,85
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>994,20</u>	<u>1.963,64</u>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>934.202,54</u>	<u>933.208,34</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	23.344,46	28.649,87
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	23.344,46	28.649,87
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	65.453,77	42.473,78
Saadut ennakot	277,84	338,30
Ostovelat	1.063,80	511,75
Muut velat	22,00	16,00
Siirtovelat	20,97	616,72
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>66.838,38</u>	<u>43.956,55</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<u>90.182,84</u>	<u>72.606,42</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<u><u>1.024.385,38</u></u>	<u><u>1.005.814,76</u></u>

## TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	15.765,60	15.765,60
Vastikkeet yhteensä	15.765,60	15.765,60
Käyttökorvaukset	2.134,79	1.749,90
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>17.900,39</b>	<b>17.515,50</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT</b>		<b>-0,96</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Hallinto	-6.160,95	-6.258,84
Käyttö ja huolto	-1.308,34	-912,74
Vesi ja jätevesi	-2.607,01	-2.779,20
Sähkö ja kaasu	-655,22	-837,17
Jätehuolto	-1.011,07	-1.423,03
Vahinkovakuutukset	-791,31	-863,48
Kiinteistövero	-2.491,29	-2.501,79
Korjaukset	-1.798,64	-2.193,02
Aktivoinnit	21.990,49	45.338,82
Erillinen urakka 1	-315,00	-36.107,56
Erillinen urakka 2		-1.436,30
Erillinen urakka 3	-21.990,49	-7.794,96
Muut hoitokulut	218,97	165,89
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-16.919,86</b>	<b>-17.603,38</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>980,53</b>	<b>-88,84</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-5.621,82	-10.640,54
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-5.621,82</b>	<b>-10.640,54</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot		0,12
Pääomavastikkeet	6.495,97	9.204,54
Lainaosuussuoritukset		4.377,14
Korkokulut	-651,56	-480,78
Muut rahoituskulut	-208,92	-408,00
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>5.635,49</b>	<b>12.693,02</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>994,20</b>	<b>1.963,64</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>994,20</b>	<b>1.963,64</b>

## LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella 2020 asfaltoinnista on tehty tasapoisto 7/10 (603,10 euroa), ja muista aineellisista hyödykkeistä on tehty tasapoisto 5/10 (5.018,72 euroa).

Tilikauden voitosta ei tule veroseuraamuksia, koska tasaamisessa käytetään verotuksessa vahvistettuja tappioita.

### HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä ei ole ollut tilikaudella yhtään työntekijää.

### POIKKEUKSELLISET ERÄT

Edellisten tilikausien menoihin kohdistuviin oikaisuihin kirjattiin naapuriyhtiöltä edelleen laskutetut jätekulut vuodelta 2019.

### PYSYVIÄ VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
Maa-alueet 31.12	229.950,83	229.950,83
Liittymismaksut 31.12	13.455,04	13.455,04
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Asuinrakennukset 1.1	718.155,15	682.047,59
Lisäys	7.322,08	36.107,56
Vähennys	0,00	0,00
Asuinrakennukset 31.12	725.477,23	718.155,15
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1	32.524,77	43.165,31
Lisäys	23.899,67	0,00
Vähennys	-5.621,82	-10.640,54
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12	50.802,62	32.524,77
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1	9.231,26	0,00
Lisäys	0,00	9.231,26
Vähennys	-9.231,26	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12	0,00	9.231,26

## OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Osakepääoma 1.1	225.808,00	225.808,00
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	225.808,00	225.808,00
Rakennusrahasto 1.1	370.674,79	370.674,79
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Rakennusrahasto 31.12	370.674,79	370.674,79
Sidottu oma pääoma yhteensä	596.482,79	596.482,79
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto 1.1	350.524,76	350.524,76
Lisäys	0,00	0,00
Vähennys	0,00	0,00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	350.524,76	350.524,76
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-13.799,21	-15.762,85
Tilikauden voitto/tappio	279,19	1.963,64
Vapaa oma pääoma yhteensä	337.004,74	336.725,55
Oma pääoma yhteensä	933.487,53	933.208,34

## PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 11.075,29 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

## ANNETUT VAKUUDET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

Lainat, joiden vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Handelsbanken -9247	24.609,89	27.277,91
Handelsbanken -1455	0,00	727,99
Handelsbanken -1866	4.065,92	6.646,10

Yhtiöllä on remonttitililimiitti 60.000,00 euroa, josta käytössä 31.12.2020 on -60.122,42 euroa.

Kiinteistökiinnitykset  
Kiinteistö 49-50-43-1

Vahv. pvm	N:o	Euroa / kpl	Yhteensä	Sijainti
19.09.2001	7574-7578	84.093,96/ 5	420.469,80	Svenska Handelsbanken AB
<b>Yhteensä</b>		<b>5</b>	<b>420.469,80</b>	

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Myyntireskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus	säilytetään sähköisesti
Tilinpäätöserittelyt	säilytetään sähköisesti

## KÄYTETYT TOSITELAJIT

1	Myyntilaskut
2	Suoritukset
5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Muistio
10	Kassamaksut
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
20	Konekielinen tiliote
21	HB rem.tili
99	Avaava tase

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.  
Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Onni Isännöinti Oy, Neilikkatie 17, 01300 Vantaa.



## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

\_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

\_\_\_\_\_  
Jouni Touronen  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Mia Hindsberg  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Ari Laitinen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Asko Parkkasaari  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Mika Raunio  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Matti Eloranta  
isännöitsijä, Onni Isännöinti Oy

## TOIMINNANTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta toiminnantarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

\_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2021

\_\_\_\_\_  
Merja Turunen  
toiminnantarkastaja

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Espoon Lintupiha 2

Olen tarkastanut Asunto Oy Espoon Lintupiha 2 (Y-tunnus 1649442-0) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2020. Suorittamassani toiminnantarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:


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

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin:

1. tiedot yhtiövastikkeen käytöstä
2. tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
3. tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
4. arvio yhtiön todennäköisesti tulevasta kehityksestä
5. hallituksen esityksen yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvollisille myöntää vastuuvapaus.

Espoossa 28. toukokuuta 2021

  
Merja Turunen, KLL  
toiminnantarkastaja

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Yhtiö: Asunto Oy Espoon Lintupiha 2

Osoite: Lintupiha 2, 02660 Espoo

Valmistumisvuosi : 2001

Käsitelty hallituksessa: 11.5.2021

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen. Edellä sanottu ei koske tavanomaista kunnossapito- ja vuosikorjauksia, jotka on huomioitu talousarviossa, eikä äkillisiä korjaustarpeita, jotka on hoidettava heti

## Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tutkimuksiin:

Vuonna	Tutkimus:
2015	Kiinteistön kuntoarvio, Fatman Oy

## Hallituksen selvityksen laadinnassa on hyödynnetty seuraavia asiakirjoja:

Vuonna	Asiakirja:

## KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA

Vuonna	Kustannusarvio t €	Toimenpiteet (yhtiökokous päättää erikseen)
2021-2025		Selvitetään tarve 2. kerroksen poistumistikkaiden asennukselle palotarkastajalta
2021	2 000	Viemäreiden painehuuhtelu
2021	2 000	IV-kanavien nuohous
2022	3 000	Sokkelin maalaus
2022		Kiinteistön kuntoarvio, päivitys
2024	10 000	Julkisivumaalaukset
2024		Varaston ovien uusinta
2025		Keskuspölynimurien uusinta

## KIINTEISTÖSSÄ SUORITETUT KORJAUKSET

Vuonna	Toimenpiteet:
2020	Katon tiilien tarkastus ja as C:n kohdalla olevan vian korjaus
2020	Kattojen ja rännien puhdistus
2020	Ikkunoiden huoltomaalaus

2020	Sähköjärjestelmien huolto
2020	Pihatyöurakka
2019	Ulkoportaiden kansilaudoituksen ja kaiteiden uusinta
2019	Alapohjan vastatäyttö
2019	Lämminvestivaraajan uusinta, asunto B
2019	Lämmitystermostaattien uusinta kaikkiin asuntoihin
2019	Asuntojen B ja C kph-remontti
2018	A: IV koneen LTO-moottorin ja vetohihnan uusinta
2018	A: IV koneen puhaltimien uusinta
2017	Salaojien tarkastus ja huuhtelu
2017	Pihakaivojen sakkaimu
2017	Isojen puiden kaato
2017	Alapohjan avointen läpivientien tiivistys villalla
2017	C, E: Lattia-seinärajojen tiivistys
2017	Ullakoiden lattioiden uusinta
2017	C,D,E,F: IV koneiden LTO-moottorien ja vetohihnojen uusinta
2017	B: IV koneen LTO moottorin hihnan vaihto
2017	E: IV koneen puhaltimien uusinta
2016	Leikkialueen pehmikkeet asennettu
2016	Leikkikenttävarust: pintamaalaus ja ruuvikiristykset
2016	E, F alapohjat: ylimääräisen puumateriaalin poisto
2016	Ikkunoiden vesipeltien tarkastus ja kiinnitys
2016	E, F: Parvekkeiden metallipalkkien maalaus
2016	C: Saunan katon tarkastus: Höyrysulku ehjä, "kelluu" ilmanpaineen vaihdellessa
2016	Pääkeskustila: Lattian asennus, puhdistus, lukon uusinta
2016	Y-. S-. K-antennijärjestelmän ohjelmistopäivitys uusille taajuuksille
2016	D,E,F: Kylpyhuoneiden vesieristeiden uusinta ja pintojen palautus alkuperäistä vastaavaksi
2015	B, C, D, E, F: Palovarointimien uusinta (A:ssa oma laajennettu palojärjestelmä)
2015	Rakennusten 15 v. kuntotutkimus
2015	Postilaatikkojen uusinta
2015	Rännien ja katon puhdistus
2014	Varastojen ovien maalaus
2014	Parkkipaikan asfaltointi
2013	Jätepisteen uusinta
2011	Ilmanvaihtojärjestelmän nuohous ja säätö
2011	Rikkoutuneiden kattotiilien vaihtoja ja lumiESTEIDEN korjauksia

Hallitus tai isännöitsijä eivät arvioi kunnossapitotarveselvityksen kustannusvaikutuksia etukäteen. Kustannukset arvioidaan vasta sen yhtiökokouksen alla ja siinä yhtiökokouksessa, jossa osakkaat päättävät kunnossapito- ja korjausurakoihin ryhtymisestä. Tarvittaessa osakas voi ennen tätä arvioituttaa kustannuksia valitsemallaan asiantuntijalla.

								Talousarvio 2021	Toteuma 2020
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>									
	kk		peruste		á-hinta		kerroin	yhteensä	
<b>Vastikkeet</b>									
<b>Hoitovastikkeet</b>									
3001 Asuinhuoneistovastikkeet									
	6	x	513,20	x	2,56	x	1,00	7 882,75	15 765,50
	6	x	513,20	x	2,56	x	1,00	7 882,75	15 765,60
<b>Käyttökorvaukset</b>									
3201 Vesimaksut									
	6	x	17,00	x	12,50			1 275,00	2 550,00
	6	x	17,00	x	12,50			1 275,00	2 134,79
Vesitasaus kylmä vesi									
			3,31 €		m <sup>3</sup>				
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>								<b>18 315,50</b>	<b>17 900,39</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>									
<b>Hallinto</b>									
5331 Maksut isännöintiyritykselle								3 643,20	3 583,20
5332 Isännöinnin erillisveloitukset								600,00	1 284,00
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle								250,00	250,00
5370 Toimisto- ym. hallintokulut								400,80	300,80
5372 Monistekulut								30,00	32,73
5373 Postikulut								60,00	75,88
5375 Jäsenmaksut								143,00	140,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut								500,00	494,34
<b>Hallinto yhteensä</b>								<b>5 627,00</b>	<b>6 160,95</b>
<b>Käyttö ja huolto</b>									
5440 Maksut kiinteistön huoltopalveluista								2 000,00	0,00
5450 Käytön ja huollon tarveaineet								300,00	1 300,45
5481 Talkookulut/KH								0,00	7,89
<b>Käyttö ja huolto yhteensä</b>								<b>2 300,00</b>	<b>1 308,34</b>
<b>Vesi ja jätevesi</b>									
5800 Vesi ja jätevesi								2 600,00	2 607,01
<b>Vesi ja jätevesi yhteensä</b>								<b>2 600,00</b>	<b>2 607,01</b>
<b>Sähkö ja kaasu</b>									
5900 Sähkö								650,00	655,22
<b>Sähkö ja kaasu yhteensä</b>								<b>650,00</b>	<b>655,22</b>
<b>Jätehuolto</b>									
6000 Jätehuolto								1 100,00	992,07
6080 Muut jätehuoltokulut								0,00	19,00
<b>Jätehuolto yhteensä</b>								<b>1 100,00</b>	<b>1 011,07</b>
<b>Vahinkovakuutukset</b>									
6110 Kiinteistön täysarvovakuutus								756,08	703,31
6140 Vastuuvakuutukset (oikeusturva, hallinnon turva)								0,00	0,00
6150 Talkoovakuutukset, asiakasturva								73,00	88,00
<b>Vahinkovakuutukset yhteensä</b>								<b>829,08</b>	<b>791,31</b>
<b>Kiinteistövero</b>									
6300 Kiinteistövero								2 581,76	2 491,29
<b>Kiinteistövero yhteensä</b>								<b>2 581,76</b>	<b>2 491,29</b>
<b>Korjaukset</b>									
6440 Ulkoaluekorjaukset								0,00	0,00
6460 Ulkokorjaukset								0,00	660,00
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset								0,00	0,00
6470 Sisäkorjaukset								0,00	0,00
6480 Osakashallintaisten huoneistojen korjaukset								200,00	0,00
6530 LVI-järjestelmien korjaukset								2 000,00	370,76
6550 Sähkö- ja tietojärjestelmäkorjaukset								200,00	767,88
6570 Kuntoarviot, -tarkastukset ja suunnittelu								0,00	0,00
<b>Korjaukset yhteensä</b>								<b>2 400,00</b>	<b>1 798,64</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>								<b>18 087,84</b>	<b>16 823,83</b>
<b>TILIKAUDEN HOITOJÄÄMÄ</b>								<b>227,66</b>	<b>1 076,56</b>
<b>EDELLISILTÄ KAUSILTA SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ</b>								<b>4 872,26</b>	
<b>SEURAAVALLE TILIKAUDELLE SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ</b>								<b>5 099,92</b>	

<b>PÄÄOMAVASTIKKEET</b>								<b>2021</b>	
<b>Pääomavastike 1, rakennuslaina</b>									
	kk		peruste		á-hinta			yhteensä	
	6	x	85,60	x	3,00			1 540,80	3 081,60
	6	x	85,60	x	3,00			1 540,80	
Lainapääoma per 31.12.2020								24 609,89	

Laina päättyy 01.04.2031						
				Lyhennys	kertaa	
Lainan lyhennykset				-2 706,92 €	1	-2 706,92
Lainan korot	(Lainan kokonaiskorko)			0,800 %		-210,18
Lainan kulut						0,00
Pääomavastikejäämä edellisiltä tilikausilta						-241,50
Siirtyvä pääomavastikejäämä seuraavalle tilikaudelle						<b>-77,00</b>
<b>Pääomavastike 3, remonttilaina 2016</b>						
	kk		peruste		å-hinta	yhteensä
	6	x	182,20	x	1,20	1 311,84
	6	x	182,20	x	1,50	1 639,80
Lainapääoma per 31.12.2020						4 065,92
Laina päättyy 06.11.2023						
				Lyhennys	kertaa	
Lainan lyhennykset				-2 624,43 €	1	-2 624,43
Lainan korot	(Lainan kokonaiskorko)			1,500 %		-80,55
Lainan kulut						-204,02
Pääomavastikejäämä edellisiltä tilikausilta						-1 315,71
Siirtyvä pääomavastikejäämä seuraavalle tilikaudelle						<b>-1 273,07</b>
<b>Pääomavastike 4, kpts- ja kph-remontit</b>						
	kk		peruste		å-hinta	yhteensä
	3	x	0,00	x	0,00	0,00
	9	x	427,60	x	1,04	4 002,34
Lainapääoma per 1.4.2021						49 992,21
Laina päättyy 31.03.2036						
				Lyhennys	kertaa	
Lainan lyhennykset				-1 676,41 €	2	-3 352,82
Lainan korot	(Lainan kokonaiskorko)			0,700 %		-348,84
Lainan kulut						-2,00
Pääomavastikejäämä edellisiltä tilikausilta						0,00
Siirtyvä pääomavastikejäämä seuraavalle tilikaudelle						<b>298,68</b>