

Asunto Oy Karhulan Pajamäenkatu 7

Tilinpäätös

1.1.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Osoite Sammonkatu 16 c/o Hyvä Isännöinti Kotka Oy Y-tunnus 0214554-5
48600 KOTKA Kotikunta: KOTKA

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus	2
Vastikerahoituslaskelma	4
Talousarviovertailu	5
Tase	6
Tuloslaskelma	8
Liitetiedot	9
Allekirjoitukset	10
Tilinpäätösmerkintä	10
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	11
Tositteiden lajit ja säilyttämistavat	11

Toimintakertomus

Perustiedot yhtiöstä

Yhtiön rakennus valmistui 1968 ja sen kuutiolavuus on 2,740 m³. Asuinhuoneistojen määrä 16 kpl yhteispinta-alaltaan 536 m². Autotalliosakkeita on neljä ja tallien yhteispinta-ala on 65,6 m². Osakemäärä on yhteensä 40.556 kpl. Taloyhtiö omistaa tontin, jonka pinta-ala on 1.531 m².

Tontin kiinteistötunnus: 31-19-2

Hallitus ja toiminnantarkastajat

Hallituksen puheenjohtaja: Jarmo Kelokorpi

Hallituksen jäsenet: Taru Kanto, Pia Luostarinen.

Toiminnantarkastajat: Seppo Raanti

Sijainen: Terttu Työlähti

Kokoukset tilikauden aikana

Taloyhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.6.2025. Kokouksessa läsnä 6.877 osaketta. Tilinpäätöksen lisäksi kokouksessa päätettiin ottaa huoneisto A 7 yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden takia.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Isännöinti- ja kiinteistöhuolto

Yhtiön isännöitsijänä on toiminut Hyvä Isännöinti Oy, henkilöisännöitsijänä Jari Pukarinen.

Vastuu kiinteistön huollosta on järjestetty seuraavasti: Huolto-Kotka Oy.

Talous

Tilikaudella vastikket ovat olleet:

Hoitovastike, asunnot	6,90 euro/m ² /kk
Hoitovastike, autotallit	2,76 euro/m ² /kk
Pääomavastike, asunnot	0,078 euro/osake/kk
Pääomavastike, autotallit	0,0312 euro/osake/kk
Vesimaksu	25,00 euro/henk/kk

Yhtiön maksuvalmius on tilikauden aikana ollut hyvä..Hoitovastikkeiden riittävydestä on liitteenä laskelma.

Korjaukset

Tilikauden aikana ei tehty laajempia korjaustoimenpiteitä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön hoidon kannalta merkittävimmät investoinnit on merkitty kunnossapitotarvesuunnitelmaan.

Kulutustiedot

Vuosi	2025	2024	2023	2022
Vesi (m ³)	669	639	658	610
Sähkö (kwh)	8.514	7.649	8.710	10.331

Veden kulutus vuonna 2025 vuorokaudessa henkilöä kohden oli 115 litraa.

Veden hinta:	4,75 euro/m ³
Sähkön hinta:	Pörssisähkö
Sähkön perusmaksu:	5,00 euro/kk

Lainat

Pääomavastikelaina Nordea, LVIS-perusparannus; nostettu 2014 oli jäljellä tilikauden päättyessä 118 176,75 €. Laina-aika päättyy 09/2033.

Kiinnitykset

Taloyhtiöllä on kiinnityksiä yhteensä 750.456,38 euroa.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Vakuutusmeklarina toimii Howden Finland Oy.

Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden jälkeen.

Tilikauden aikana järjestettiin palotarkastus. Tarkastuksessa todettiin yhtiön pelastusasiat hyväksi. Korjattavaksi jäi autotallien käyttötarkoituksen muutos, koska ne toimivat tällä hetkellä tavaravarastoina. Huoneisto A 7 otettiin taloyhtiön hallintaan ja huoneistoon saatiin vuokralainen tammikuussa tilikauden päättymisen jälkeen.

Tilikauden tulos

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto/tappio (24 330,32 euro) siirretään voitto- ja tappiotilille, ja osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

1.1.2025 - 31.12.2025

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	47 485,29
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 025,00
Vuokrat	1 691,24
Käyttökorvaukset	2 905,00
Hoitotuotot yhteensä	57 106,53

HOITOKULUT

Hoitokulut	-56 958,99
Korkokulut	-11,25
Hoitokulut yhteensä	-56 970,24

HOITOVASTIKE YLI- /ALIJÄÄMÄ

	136,29
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	-6 952,69
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-6 816,40

RAHOITUS

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ 1	57,05
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 1	57,05

PÄÄOMATUOTOT, pääomavastike 2

Pääomavastike 2	30 162,93
Pääomatuotot, pääomavastike 2 yhteensä	30 162,93

PÄÄOMAMENOT, pääomavastike 2

Korkokulut, laina 2	-5 968,90
Lainojen lyhennykset, laina 2	-14 772,10
Pääomamenot, pääomavastike 2 yhteensä	-20 741,00

PÄÄOMAVASTIKE 2 YLI- /ALIJÄÄMÄ

	9 421,93
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ 2	-4 479,45
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 2	4 942,48

KOKONAISJÄÄMÄ	-1 816,87
----------------------	------------------

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitojäämä	-6 816,40
Pääomajäämä	4 999,53
Kokonaisjäämä	-1 816,87
Rahoitusomaisuus	27 139,02
Lyhytaikainen vieras pääoma	-21 489,90
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	14 772,10
Taseen rahoitusasema	20 421,22
Erotus	-22 238,09

Talousarviovertailu

1.1.2025 - 31.12.2025

Budjetti

Ero

%muutos

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

HOITOTULOT

Hoitovastikkeet	47 485,29	0,00	47 485,29	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	5 025,00	0,00	5 025,00	0,00
Vuokrat	1 691,24	0,00	1 691,24	0,00
Käyttökorvaukset	2 905,00	0,00	2 905,00	0,00
TULOT yhteensä	57 106,53	0,00	57 106,53	0,00

HOITOMENOT

Henkilöstömenot	-28,50	0,00	-28,50	0,00
Hallinto	-13 716,96	0,00	-13 716,96	0,00
Käyttö ja huolto	-8 598,48	0,00	-8 598,48	0,00
Ulkoalueiden huolto	-632,75	0,00	-632,75	0,00
Siivous	-40,48	0,00	-40,48	0,00
Lämmitys	-19 027,53	0,00	-19 027,53	0,00
Vesi ja jätevesi	-5 783,26	0,00	-5 783,26	0,00
Sähkö ja kaasu	-1 557,98	0,00	-1 557,98	0,00
Jätehuolto	-2 033,86	0,00	-2 033,86	0,00
Vahinkovakuutukset	95,18	0,00	95,18	0,00
Kiinteistövero	-2 196,32	0,00	-2 196,32	0,00
Korjaukset	-3 438,05	0,00	-3 438,05	0,00
Hoitokorot ja muut hoitorah.kulut	-11,25	0,00	-11,25	0,00
MENOT yhteensä	-56 970,24	0,00	-56 970,24	0,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	136,29	0,00	136,29	0,00
Jäämä edellisiltä tilikausilta	-6 952,69	0,00	-6 952,69	0,00
Kokonaisyli-/alijäämä	-6 816,40	0,00	-6 816,40	0,00

RAHOITUS

TULOT

Pääomavastike	30 162,93	0,00	30 162,93	0,00
TULOT yhteensä	30 162,93	0,00	30 162,93	0,00

MENOT

Lyhennykset	-14 772,10	0,00	-14 772,10	0,00
Korot	-5 968,90	0,00	-5 968,90	0,00
MENOT yhteensä	-20 741,00	0,00	-20 741,00	0,00
Pääomajäämä talousarviokaudelta	9 421,93	0,00	9 421,93	0,00
Jäämä edellisiltä tilikausilta	-4 422,40	0,00	-4 422,40	0,00
Kokonaisyli-/alijäämä	4 999,53	0,00	4 999,53	0,00

Tase

31.12.2025

31.12.2024

VASTAAVAA**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet

Omistuskiinteistöt

9 725,30

9 725,30

Rakennukset ja rakennelmat

Omistusrakennukset ja -rakennelmat

641 406,20

641 406,20

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**651 131,50****651 131,50****PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****651 131,50****651 131,50****VAIHTUVAT VASTAAVAT****Saamiset****Lyhytaikaiset**

Saamiset kiinteistön tuotoista

12 909,23

433,13

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä**12 909,23****433,13****Saamiset yhteensä****12 909,23****433,13**

Rahat ja pankkisaamiset

14 229,79

15 224,95

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**27 139,02****15 658,08****VASTAAVAA YHTEENSÄ****678 270,52****666 789,58****VASTATTAVAA****OMA PÄÄOMA****Osakepääoma**

Osakepääoma

68 210,30

68 210,30

Rakennusrahasto**83 485,68****83 485,68****Muut rahastot**

Lainanlyhennysrahasto

381 301,29

381 301,29

Muut rahastot yhteensä**381 301,29****381 301,29**

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-3 951,62

-3 990,81

Tilikauden voitto (tappio)

24 330,32

39,19

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ**553 375,97****529 045,65****VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta

103 404,65

118 176,75

Pitkäaikainen, yhteensä**103 404,65****118 176,75****Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta

14 772,10

14 772,10

Saadut ennakot

10,00

10,00

Ostovelat

5 290,96

2 809,58

Muut velat

-437,23

77,55

Siirtovelat

1 854,07

1 897,95

Lyhytaikainen, yhteensä**21 489,90****19 567,18**

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ
VASTATTAVAA YHTEENSÄ

124 894,55

137 743,93

678 270,52

666 789,58

Tuloslaskelma

1.1.2025 - 31.12.2025

1.1.2024 - 31.12.2024

KIINTEISTÖN TUOTOT**Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	47 485,29	54 312,16
-----------------	-----------	-----------

Kulutusperusteiset vastikkeet	5 025,00	4 500,00
-------------------------------	----------	----------

Vastikkeet yhteensä	52 510,29	58 812,16
----------------------------	------------------	------------------

Vuokrat	1 691,24	355,00
---------	----------	--------

Käyttökorvaukset	2 905,00	465,00
------------------	----------	--------

Kiinteistön tuotot yhteensä	57 106,53	59 632,16
------------------------------------	------------------	------------------

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-28,50	-880,29
-----------------	--------	---------

Hallinto	-13 716,96	-10 717,60
----------	------------	------------

Käyttö ja huolto	-8 598,48	-7 401,94
------------------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-632,75	-248,00
--------------------	---------	---------

Siivous	-40,48	0,00
---------	--------	------

Lämmitys	-19 027,53	-16 677,08
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-5 783,26	-4 831,56
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-1 557,98	-1 555,43
----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-2 033,86	-1 865,63
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	95,18	-1 583,16
--------------------	-------	-----------

Kiinteistövero	-2 196,32	-2 228,25
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-3 438,05	-4 948,11
------------	-----------	-----------

./. Aktivoinnit taseeseen	0,00	1 588,00
---------------------------	------	----------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-56 958,99	-51 349,05
--	-------------------	-------------------

HOITOKATE	147,54	8 283,11
------------------	---------------	-----------------

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-11 600,00
--------------------------------	------	------------

Koneista ja kalustosta	0,00	-912,35
------------------------	------	---------

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0,00	-12 512,35
---	-------------	-------------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	30 162,93	28 842,17
------------------	-----------	-----------

./. Rahastoidut vastikkeet	0,00	-16 249,18
----------------------------	------	------------

Korkokulut	-5 980,15	-8 302,26
------------	-----------	-----------

Muut rahoituskulut	0,00	-22,30
--------------------	------	--------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	24 182,78	4 268,43
--	------------------	-----------------

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	24 330,32	39,19
--	------------------	--------------

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	24 330,32	39,19
--	------------------	--------------

Liitetiedot**Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännöstöä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Yhtiöllä ei ole ollut henkilöstöä palveluksessaan tilikauden aikana.

Oman pääoman muutokset tilikaudella

	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	68 210,30	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	68 210,30
Osakepääoma tilikauden lopussa	68 210,30	68 210,30
Rakennusrahasto tilikauden alussa	83 485,68	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	83 485,68
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	83 485,68	83 485,68
Lainanlyhennysrahastot tilikauden alussa	381 301,29	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	14 772,10	381 301,29
Lainanlyhennysrahastot tilikauden lopussa	396 073,39	381 301,29
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	-3 990,81	0,00
Tilikauden voiton/tappion siirto	39,19	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden lopussa	-3 951,62	-3 990,81
Tilikauden voitto/tappio	3 953,22	39,19
Oma pääoma yhteensä	547 770,97	529 045,65

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Yhtiökokouksen käytettävissä ei ole voitonjakokelpoisia varoja.

Hallitus ehdottaa, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

Tilinpäätöksen allekirjoitus

24.3.2026

Paikkakunnalla pp.kk.vvvv

Hallitus



Jarmo Kelakorpi

Hallituksen puheenjohtaja



Taru Kanto

Hallituksen jäsen



Pia Luostarinen

Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.


Toimintatarkastajan nimi: Seppo Raanti.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilinpäätöserittelyt	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilikartta ja saldoluettelo	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Päiväkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Pääkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä

Tositteiden lajit ja säilyttämistavat

BA1 - Pankkitili 1	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
FS - Tilinpäätös	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL - Muistio	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
IN - Myyntilasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PU - Ostolasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä