

As. Oy Porttikuja 3 ja 5

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.10.2018 - 30.9.2019

As. Oy Porttikuja 3 ja 5
Kontulankaari 1 b
00940 Helsinki
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0121199-3

TILINPÄÄTÖS 30.9.2019

Tilinpäätös tilikaudelta 1.10.2018 - 30.9.2019

SISÄLTÖ	SIVU
Toimintakertomus	1
Vastikelaskelmat	5
Talousarviovertailu	6
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Liitetiedot	9
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	11
Hallituksen allekirjoitukset	12
Tilinpäätösmerkintä	12

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 30.9.2029 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2025 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Kontulan Huolto Oy

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN TARKOITTAMAT TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT TILIKAUDELTA 1.10.2018 - 30.9.2019

PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Y- tunnus	0121199-3
Yhtiön tilavuus	32.040 m3
Asuinhuoneistojen lukumäärä	168 kpl
Asuinhuoneistojen pinta-ala	7.959 m2

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.12.2018.

HALLITUS

1.10.2018 - 4.12.2018	14.12.2017 - 30.9.2018
Torsti Tuominen pj	Harri Nieminen pj
Sven Eklund vpj	Sven Eklund vpj
Teuvo Sinivaara	Torsti Tuominen
Harri Nieminen	Maria Malmsten
Maria Malmsten	Teuvo Sinivaara

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 16 kertaa.

TILINTARKASTAJAT

Yhtiön varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet Tomi Rimpinen (KHT) ja Arto Sopanen (KHT).

Varatilintarkastajina ovat olleet Juhani Loukusa (KHT) ja Hannu Sohlman (KHT).

YHTIÖN EDUSTAJAT

Yhtiön edustajana Kontulan Huolto Oy:n yhtiökokouksissa on ollut Sven Eklund.

ISÄNNÖITSIJÄ- JA KIINTEISTÖNHOITOTEHTÄVÄT

Yhtiön isännöitsijän tehtävät on hoitanut Patrick Lindman Kontulan Huolto Oy:stä.

Yhtiön kiinteistönhoitotehtävät on hoitanut Kontulan Huolto Oy.

VÄESTÖNSUOJELU

Taloyhtiön suojelupäällikkönä on toiminut Torsti Tuominen (PK 5 C 167) ja hänen varamiehenään Teuvo Sinivaara (PK 3 A 7).

PITKÄAIKAISET LAINAT

Julkisivujen peruskunnostukseen liittyviä lainoja oli 30.9.2018 yhteensä 62.247,12 euroa (Danske Bank Oyj). Laina päättyy 30.6.2021 ja sen korko 30.9.2018 on 0,18 %.

Lainoja on lyhennetty tilikauden aikana 31.123,58 €. Tilikauden aikana ei ole maksettu lainaosuussuorituksia. Yhtiökokouksen päätöksen mukaan osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset on rahastoitava. Kuukausittain maksettavia rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

Lainaosuus on 19,188385 euroa/velallinen yksikkö. Osakas voi maksaa lainaosuutensa pois kerran vuodessa, marraskuussa. Laskelman tilaus tehtävä 31.10. mennessä.

Taloyhtiöllä on käytössä 160.000 euron limiittitili. 30.9.2019 tilanteen mukaan limiittiä ei ole käytetty.

YHTIÖVASTIKE

	1.10.2018 - 31.12.2018	1.1.2019 - 30.9.2019
Hoitovastike	4,50 €/osake/kk	4,50 €/osake/kk
Korjausvastikeosa	1,10 €/osake/kk	1,60 €/osake/kk
Rahoitusvastike (julkisivutyöt)	0,80 €/osake/kk	0,80 €/osake/kk

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Kiinnityksiä on kaikkiaan 1.420.312,00 €. Yksityiskohtaisempi selvitys löytyy tilinpäätöksen liitetiedoista.

TALOUDELLINEN TULOS

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 6.317,32 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -3.210,23 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 3.107,09 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Kertomusvuonna on suoritettu yhtiön toiminnan kannalta välttämättömät normaalit korjaustyöt.

Tämän lisäksi teetettiin mm. seuraavat työt:

- linjasaneerauksen toteutussuunnittelu 76.600€
- pihan asfaltointityöt n. 6.200€

Kosteusvaurioita havaittiin tilikauden aikana 8 kpl. Näitä korjattiin n. 95.000 euron edestä. Tilikaudelle arvioitu vakuutuskorvauksia yhteensä 32.750 euroa.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KERTOMUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu käsiteltiin asukkaiden infoillassa 9.10.2019. Osakkaat päättävät hankkeeseen ryhtymisestä varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Hanke kilpailutetaan marras-joulukuun aikana.

Lokakuun aikana hankittiin taloyhtiölle syväkeräysjäteastiat.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on AR-vakuutus If Vahinkovakuutusyhtiössä, siihen sisältyvät mm. palo-, vesijohtovahinkovakuutus ja vastuuvakuutus.

OSAKESIIRROT

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
3 A 16	680-728
3 A 27	1209-1267
3 C 64	2943-2989
5 A 88	4083-4127
5 A 92	4262-4308
5 B 126	5868-5895
5 C 143	6667-6717
5 C 151	7026-7080
5 C 152	7081-7128
5 C 160	7461-7510
5 C 164	7657-7707

LÄMMÖN, SÄHKÖN JA VEDEN KULUTUS

Kulutuslukemat löytyvät toimintakertomuksen liitteenä.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Taloyhtiön korjaustoimintaa jatketaan entiseen tapaan. Seuraava suuri korjaustyö on linjasaneeraus, joka mahdollisesti alkaa vuonna 2020.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÄMISEKSI

Tilikauden tulos on 0,00 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

024 AS OY PORTTIKUJA 3 JA 5

Lämpöenergian vuosikulutus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lämpö MWh	1 469,9	1 363,8	1 440,2	1 431,3	1 417,8	1 363,3
Normeerattu lämpö MWh	1 469,9	1 526,4	1 464,1	1 519,7	1 487,0	1 434,8
Lämpöindeksi kWh/Rm³	45,88	47,64	45,69	47,43	46,41	44,78
Muutos %	3,0 %	3,8 %	-4,1 %	3,8 %	-2,1 %	-3,5 %

Veden vuosikulutus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vedenkulutus m³	13 691,4	13 269,5	13 275,9	13 693,4	13 444,7	12 664,5
Vedenkulutus l/as/vrk	154	150	149	154	152	142
Muutos %	4,2 %	-3,1 %	0,0 %	3,1 %	-1,8 %	-5,8 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sähkönkulutus kWh	120560	122602	109781	110050	121038	120085
Sähkönkulutus kWh/Rm³	3,76	3,83	3,43	3,43	3,78	3,75
Muutos %	-40,5 %	1,7 %	-10,5 %	0,2 %	10,0 %	-0,8 %

VASTIKELASKELMAT

1.10.2018 - 30.9.2019

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	567.003,60	
Vuokrat	7.510,00	
Käyttökorvaukset	7.385,00	
Korkotuotot	142,50	
Muut rahoitustuotot	331,06	
Luottotappiot ja oikaisuerät	96,73	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		582.468,89
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-575.100,58	
Korkokulut	-0,99	
Muut rahoituskulut	-1.050,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-576.151,57
HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		6.317,32
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		-3.210,23
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		3.107,09
PÄÄOMATUOTOT, Julkisivulaina Sampo		
Pääomavastikkeet	31.142,40	
PÄÄOMATUOTOT, Julkisivulaina Sampo		31.142,40
PÄÄOMAKULUT, Julkisivulaina Sampo		
Korkokulut	-136,95	
Muut rahoituskulut	-24,00	
Lainojen lyhennykset	-31.123,58	
PÄÄOMAKULUT, Julkisivulaina Sampo		-31.284,53
PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, Julkisivulaina Sampo		-142,13
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, Julkisivulaina Sampo		2.910,67
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, Julkisivulaina Sampo		2.768,54
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Hoitovastikejäämä		3.107,09
Pääomavastikejäämä, Julkisivulaina Sampo		2.768,54
Kokonaisjäämä		5.875,63
Rahoitusomaisuus		81.192,96
Lyhytaikainen vieras pääoma		-106.440,91
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		31.123,58
Taseen rahoitusasema		5.875,63
Erotus		0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.10.2018 - 30.9.2019	Budjetti	Ero	Tot.%
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	567.003,60	567.003,60	0,00	100,0
Vastikkeet yhteensä	567.003,60	567.003,60	0,00	100,0
Vuokrat	7.510,00	8.000,00	-490,00	93,9
Käyttökorvaukset	7.481,73	8.000,00	-518,27	93,5
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	581.995,33	583.003,60	-1.008,27	99,8
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-9.780,69	-12.000,00	2.219,31	81,5
Hallinto	-17.820,49	-11.000,00	-6.820,49	162,0
Käyttö ja huolto				
Isännöinti, huolto ja siivous	-98.739,60	-98.739,60	0,00	100,0
Muut käytön ja huollon kulut	-14.553,37	-16.500,00	1.946,63	88,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-113.292,97	-115.239,60	1.946,63	98,3
Ulkoalueiden hoito	-6.316,63	-8.000,00	1.683,37	79,0
Siivous ja puhtaanapitokulut	-11.215,34	-6.000,00	-5.215,34	186,9
Lämmitys	-121.998,65	-119.500,00	-2.498,65	102,1
Vesi ja jätevesi	-43.171,87	-50.200,00	7.028,13	86,0
Sähkö ja kaasu	-16.426,84	-16.605,00	178,16	98,9
Jätehuolto	-11.697,55	-11.000,00	-697,55	106,3
Vahinkovakuutukset	-17.063,15	-16.500,00	-563,15	103,4
Vuokrat	-26.768,61	-26.600,00	-168,61	100,6
Kiinteistövero	-15.130,34	-15.300,00	169,66	98,9
Korjaukset	-201.951,09	-270.000,00	68.048,91	74,8
Saadut korvaukset ja avustukset	38.083,64	0,00	38.083,64	
Aktivoinnit				
Muut hoitokulut	-550,00	0,00	-550,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-575.100,58	-677.944,60	102.844,02	84,8
HOITOKATE	6.894,75	-94.941,00	101.835,75	-7,3
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-37.181,19	0,00	-37.181,19	
Koneista ja kalustosta	-117,58			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-37.298,77	0,00	-37.298,77	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	142,50	0,00	142,50	
Muut rahoitustuotot	331,06			
Pääomavastikkeet	31.142,40	0,00	31.142,40	
Korkokulut	-136,95	0,00	-136,95	
Muut rahoituskulut				
Vähennyskelvottomat viivästyskorkokulut	-0,99			
Muut rahoituskulut, pääomavastikelainat	-24,00	0,00	-24,00	
Muut rahoituskulut, (ei lainoittain kohdistettavat)	-1.050,00			
Muut rahoituskulut yhteensä	-1.074,99	0,00	-1.074,99	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	30.404,02	0,00	30.404,02	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	-94.941,00	94.941,00	0,0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	-94.941,00	94.941,00	0,0

TULOSLASKELMA

	1.10.2018 - 30.9.2019	1.10.2017 - 30.9.2018
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	567.003,60	567.003,60
Vuokrat	7.510,00	8.140,00
Käyttökorvaukset	7.481,73	7.902,86
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	581.995,33	583.046,46
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut yhteensä	-9.780,69	-7.075,65
Hallinto	-17.820,49	-10.708,61
Käyttö ja huolto		
Isännöinti, huolto ja siivous	-98.739,60	-98.739,60
Muut käytön ja huollon kulut	-14.553,37	-15.526,24
Käyttö ja huolto yhteensä	-113.292,97	-114.265,84
Ulkoalueiden hoito	-6.316,63	-7.213,27
Siivous ja puhtaanapitokulut	-11.215,34	-6.854,32
Lämmitys	-121.998,65	-111.522,30
Vesi ja jätevesi	-43.171,87	-49.799,79
Sähkö ja kaasu	-16.426,84	-16.658,52
Jätehuolto	-11.697,55	-10.241,27
Vahinkovakuutukset	-17.063,15	-15.671,45
Vuokrat	-26.768,61	-26.522,75
Kiinteistövero	-15.130,34	-15.148,43
Korjaukset	-201.951,09	-279.698,27
Saadut korvaukset ja avustukset	38.083,64	
Aktivoinnit	0,00	90.446,12
Muut hoitokulut	-550,00	-465,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-575.100,58	-581.399,35
HOITOKATE	6.894,75	1.647,11
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-37.181,19	-32.840,69
Koneista ja kalustosta	-117,58	-156,78
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-37.298,77	-32.997,47
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	142,50	90,31
Muut rahoitustuotot	331,06	335,00
Pääomavastikkeet	31.142,40	31.142,40
Korkokulut	-136,95	-193,35
Muut rahoituskulut	-1.074,99	-24,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	30.404,02	31.350,36
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00

TASE

	30.9.2019	30.09.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	18.141,85	18.141,85
Rakennukset ja rakennelmat	1.624.832,28	1.662.013,47
Koneet ja kalusto	352,75	470,33
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1.643.326,88	1.680.625,65
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	18,00	18,00
Sijoitukset yhteensä	18,00	18,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1.643.344,88	1.680.643,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	1.198,75	2.224,23
Siirtosaamiset	64.260,49	26.234,91
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	65.459,24	28.459,14
Saamiset yhteensä	65.459,24	28.459,14
Rahat ja pankkisaamiset	15.733,72	15.032,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	81.192,96	43.492,08
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1.724.537,84	1.724.135,73
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	133.003,01	133.003,01
Rakennusrahasto	872.282,20	872.282,20
Lainanlyhennysrahasto	564.944,03	564.944,03
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-126.789,12	-126.789,12
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1.443.440,12	1.443.440,12
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Asuintalovaraukset	143.533,27	143.533,27
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	143.533,27	143.533,27
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	31.123,54	62.247,12
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	31.123,54	62.247,12
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	31.123,58	31.123,58
Saadut ennakot	4.900,77	8.577,71
Ostovelat	69.602,59	28.248,29
Muut velat		39,40
Siirtovelat	813,97	6.926,24
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	106.440,91	74.915,22
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	137.564,45	137.162,34
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1.724.537,84	1.724.135,73

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pienyrittäjiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintameno.

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. Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Tilinpäätöksen tuotot ja kulut on kirjattu suoriteperusteen mukaan.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Aineellisten hyödykkeiden muutokset	2019	2018
Rakennukset ja rakennelmat 1.10.	1.521.845,53	1.431.399,41
Lisäys	0,00	90.446,12
Vähennys	-30.436,91	0,00
Rakennukset ja rakennelmat 30.9.	1.491.408,62	1.521.845,53
Rakennuksen koneet ja laitteet 1.10.	140.167,94	173.008,63
Vähennys	-6.744,28	-32.849,69
Rakennuksen koneet ja laitteet 30.9.	133.423,66	140.167,94
Koneet ja kalusto 1.10	470,33	627,11
Vähennys	-117,58	-156,78
Koneet ja kalusto 30.9	352,75	470,33
Sijoitukset 1.10	18,00	18,00
Sijoitukset 30.9	18,00	18,00

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset	2019	2018
Osakepääoma 1.10	133.003,01	133.003,01
Osakepääoma 30.9	133.003,01	133.003,01
Rakennusrahasto 1.10	872.282,20	872.282,20
Rakennusrahasto 30.9	872.282,20	872.282,20
Sidottu oma pääoma yhteensä	1.005.285,21	1.005.285,21
Muut rahastot		
Lainanlyh.rahasto 1.10	564.944,03	564.944,03
Lainanlyh.rahasto 30.9	564.944,03	564.944,03
Voitto/tappio edel.kausilta	-126.789,12	-126.789,12
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	438.154,91	438.154,91
Oma pääoma yhteensä	1.443.440,12	1.443.440,12

	2019	2018
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraus vuosi 2014	16.957,82	16.957,82
Asuintalovaraus vuosi 2015	28.832,12	28.832,12
Asuintalovaraus vuosi 2016	97.743,33	97.743,33
Asuintalovaraukset yhteensä	143.533,27	143.533,27

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vahvistettu kiinnitys

Helsingin kaupungilla kiinnitys tontin vuokraoikeuteen ja sillä olevaan rakennukseen 17.912,00 €.
Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2025.

Velan vakuudeksi annetut kiinnitykset

Panttikirjat

Velan vakuudeksi annetut kiinnitykset

7459-7465	7 kpl á 200.000,00 €	1.400.000,00 €	Danske Bank Oyj
-----------	----------------------	----------------	-----------------

Yhtiön hallussa panttikirjat

2059-2060	2 kpl á 1.200,00 €	2.400,00€	9.4.1998
-----------	--------------------	-----------	----------

Saadut takuut

Vakuuden antaja	määrä €	Takuu ja sen laatu	Eräpäivä
Onelift Oy (Danske Bank 4060707354)	12.000,00	takuuaikainen takaus	10.12.2019
Consti Talotekniikka Oy (Trygg Garanti)	3.904,26	takuuaikainen takaus	15.11.2019

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirja	CD-ROM
Pääkirja	CD-ROM
Vuokrankantokirja	CD-ROM

Tilinpäätös ja toimintakertomus sekä tase-erittelyt sidottuna

KÄYTETYT TOSITELAJIT

Laji:	Nimi:	Tositteet:	Säilytystapa
1	Myyntilaskut	1181000001-1190900002	CD-ROM
2	Suoritukset	2181000001-2190900004	CD-ROM
5	Ostolaskut	5181000001-5190900042	CD-ROM
6	Maksu	6181000001-6190900039	CD-ROM
8	PK-viennit	8181000001-8190900017	CD-ROM
10	Tositetilite	10181000001-10190900031	CD-ROM
11	KH Tavoite	11181000001-11190900190	CD-ROM
13	KH maksu	13181000001-13190900190	CD-ROM
14	KH automaattikirjaukset	14181000001-14190900201	CD-ROM
16	KH lainaosuuslaskenta	16181000001-16190900001	CD-ROM
17	Automaattikirjaukset	17181000001	CD-ROM
19	Palkat	19181200001-19190700001	CD-ROM

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, 30 .päivänä loka kuuta 2019



Harri Nieminen, puheenjohtaja



Sven Eklund



Teuvo Sinivaara



Maria Malmsten



Patrick Lindman, isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 1 .päivänä huu kuuta 2019



Tomi Rimpinen, KHT



Arto Sopanen, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Porttikuja 3 ja 5 - nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Porttikuja 3 ja 5 - nimisen yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2018 - 30.9.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, 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. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen 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 isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

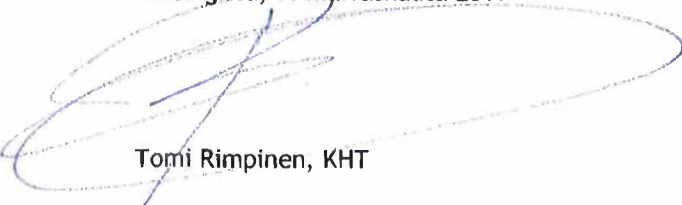
Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

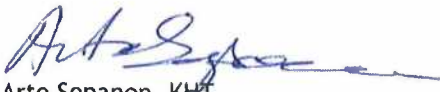
Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä, 7. marraskuuta 2019



Tomi Rimpinen, KHT



Arto Sopanen, KHT

Asunto Oy Porttikuja 3 ja 5

Yhtiökokoukselle esitettävä kirjallinen selvitys kiinteistön kunnossapitotarpeesta sekä selvitys teetetyistä merkittävimmistä kunnostuksista

Selvitys kiinteistön kunnossapitotarpeesta

Hallituksen tämänhetkisen näkemyksen mukaan seuraavan viiden vuoden aikana olisi teetettävä seuraavat kunnostustyöt:

Vuosi 2020

- linjasaneeraustyöt arvio 990€/m²

Vuosi 2021

- sähköautojen latauspisteet
- piha-alueiden kunnostus

Vuosi 2022

- vuosikorjaukset

Vuosi 2023

- vuosikorjaukset

Vuosi 2024

- maalämmön suunnittelu
- ilmanvaihdon lämpöalteenoton suunnittelu

Selvitys perustuu vuonna 2005 teetettyyn julkisivujen kuntotutkimukseen, vuonna 2008 teetettyyn koko kiinteistöä koskevaan kuntoarvioon, vuosina 2010 ja 2015 teetettyihin vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimuksiin, linjasaneerauksen hankeselvitykseen, toteutussuunnitteluun sekä aiempiin, yhtiökokouksissa käsiteltyihin korjausohjelmiin.

Teetetyt merkittävimmät korjaustyöt

	vuosi
- kattojen tamppaus- ja tuuletusterassien kunnostus	1994
- ikkunoidenmaalauk	1996
- parvekkeiden lattioiden ja kaiteiden kunnostus	1997
- peltikattojen päällystäminen laakerivillalla ja huovalla	1999
- lämmitysverkostojen sulku- ja linjasäätöventtiilien sekä patteriventtiilien uusiminen	2001
- lukoston uusiminen	2002
- Porttikuja 3:n saunaosaston kunnostustyö	2003
- paikoitusalueen peruskunnostus	2004
- Porttikuja 5:n saunaosaston kunnostustyö	
- julkisivujen peruskunnostus, ikkunoiden uusiminen, salaoituksen uusiminen, antenniverkoston uusiminen, porraskäytävien kunnostus ja jätekatoksen rakentaminen	2006 - 2007
- liittyminen DNA Welhon kaapelitelevisioverkkoon	
- kylpyhuoneiden matto- ja vesieristystöitä	2009
- saunojen löylyhuoneiden kunnostus	2014
- hissien peruskunnostus ja lämmönsiirtimien uusiminen	2015
- tonttivesijohtojen- ja viemäreiden uusiminen sekä pohjaviemäreiden kunnostus	2017
-kattojen tuuletusterassien lattioiden huopatyt	2017
- lukkojen uusimien	2018
- linjasaneerauksen hankesuunnittelu	2018
- linjasaneerauksen toteutussuunnittelu	2019
- jätteiden syväkeräysastiat	2019

Hallitus

**ASUNTO OY PORTTIKUJA 3 JA 5
KONTULA**

**TALOUSARVIO 1.10.2019 - 30.9.2020
25.10.2019**

KIINTEISTÖN TUOTOT

Hoitovastike	7908 osake	4,50 €	x	3 kk	106 758,00	
	7908 osake	4,50 €	x	9 kk	<u>320 274,00</u>	427 032,00
Korjausvastikeosa	7908 osake	1,60 €	x	3 kk	37 958,40	
	7908 osake	1,60 €	x	9 kk	<u>113 875,20</u>	151 833,60
Vuokrat						
Autopaikat						7 500,00
Käyttökorvaukset						
Saunat						<u>7 500,00</u>
						<u>593 865,60</u>

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut (mm. kokouspalkkiot)						8 000,00
Hallinto (kokouspalkkiot, tilintarkastuspalkkiot, pankkimaksut ym.)						15 000,00
Käyttö - ja huolto						
- isännöinti, huolto, siivous (Kontulan Huolto Oy)						
	10700 m2 x	0,769 €	x	3 kk	24 684,90	
	10700 m2 x	0,792 €	x	9 kk	76 269,60	
- laitteiden käyttö- ja huoltokulut					5 000,00	
- kaapelitelevisio ja Internet/käyttömaksu					<u>5 000,00</u>	110 954,50
Ulkoalueiden hoito (talkookulut, tarveaineet, maksut viher- ym.töistä)						8 000,00
Siivous- ja puhtaanapitokulut (mm. mattojen pesu ja tuhoeläintorjunta)						10 000,00
Lämmitys						
Perusmaksu					33 720,00	
Kulutusr. 1400 MWh x	65,00 €				<u>91 000,00</u>	124 720,00
Perusmaksu					6 500,00	
Kulutusr. 12500 m3 x	3,20 €				<u>40 000,00</u>	46 500,00
Sähkö 120000 kWh x	0,135 €					16 200,00
Jätehuolto						11 000,00
Vahinkovakuutukset						17 000,00
Vuokrat (tontin vuokra)						26 800,00
Kiinteistövero						15 000,00
Korjaukset						
- linjasaneerauksen toteutussuunnittelu (30.9.2019 jälkeen)					30 000,00	
- uudet jäteastiat					15 000,00	
- vesivauriokorjauksia					70 000,00	
- vuosi- ja juoksevatkorjaukset					<u>60 000,00</u>	175 000,00
						<u>584 174,50</u>
						9 691,10

HOITOKATE

Mahdollinen alijäämä katetaan hoitolainalla tai luottolimitillä.

VASTIKKEET 1.1.2020 ALKAEN

Hoitovastike	4,50 €/osake/kk
Korjausvastikeosa	1,60 €/osake/kk
Rahoitusvastike (julkisivut)	<u>0,75 €/osake/kk</u>
	6,85 €/osake/kk

MUUT MAKSUT 1.1.2020 ALKAEN

Autolämmityspaikka	14,00 €/kk
Saunamaksu	13,00 €/kk
Sauna (kertavuoro)	5,00 €

VUONNA 2020 TEHTÄVÄT KORJAUKSET

Linjasaneeraus

Julkisivukorjauslaina

Danske Bank
La 800504-6230324

Rahoitustuotot

3244	3	0,80	7 785,60	
3244	9	0,75	21 897,00	29 682,60

Edellisten vuosien ylijäämä 2 768,53 32 451,13

Rahoituskulut

Pääoma 1.10.2019	62 247,12	
Lyhennykset 30.11 / 30.5		31 123,58
Korot, 6 kk euribor + 0,25 % - 28% = 0,18%		250,00
Muut rahoituskulut		24,00
		<u>31 397,58</u>
		1 053,55

Osakkaat voivat maksaa lainaosuutensa pois kerran vuodessa, marraskuussa
Osakkaan, joka haluaa maksaa lainaosuutensa pois, tulee tilata
lainaosuuslaskelma viimeistään 31.10.

Lainaosuuslaskelmasta veloitetaan kulloinkin voimassaolevien hinnastojen
mukaiset palvelumaksut.