

# Kiinteistö Oy Kokkolan Pitkänsillankatu 33

## Toimintakertomus

### 2025

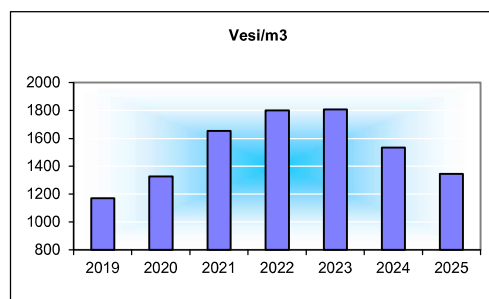
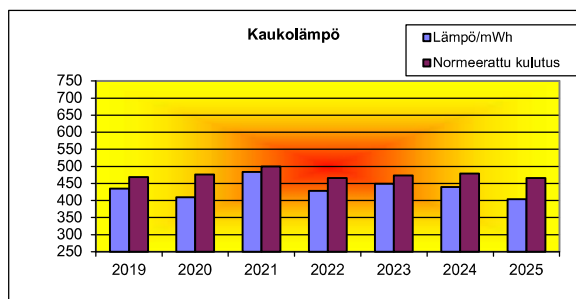
<b>Yleistä</b>	Kiinteistö Oy Kokkolan Pitkänsillankatu 33 on perustettu 9.12.1988 ja merkitty kaupparekisteriin 13.9.1989.					
	Yhtiö omistaa tontin no 2 Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa no 7 sekä tontilla sijaitsevan rakennuksen.					
	Tontin pinta-ala on:	1373 m2	Rakennusten tilavuus:	10600 m3		
	Huoneisto ala on :	1797 m2	Rakennusvuosi	1937		
	Asuinh	958 m2	Energiatodistus	E 2018	asuintilat	-20.12.2034
	Liikeh	839 m2	Energiatodistus	C 2018	liiketilat	-20.12.2034
	Yhtiöjärjestys	28.08.2024 -	Taloyhtiön kotisivu:	OmaRetta.fi		
<b>Hallitus</b>	Tuomo Tolonen		puheenjohtaja			
	Simon Indola		varsinainen jäsen			
	Caj Indola		varsinainen jäsen			
	Mats Storbjörk		varajäsen			
<b>Tilintarkastajat</b>	Tero Peltomaa, HT		varsinainen tilintarkastaja			
	Timo Maunumäki		varatilintarkastaja			
<b>Toimitusjohtaja</b>	Juha Keskinen, AIT, Retta Isännöinti Oy:stä.					
<b>Kiinteistöhuolto</b>	Kiinteistöhuollon on hoitanut ShineHouse Oy.					
<b>Siivous</b>	Siivoustehtävät on hoitanut Annen Apu ja siivous.					
<b>Vakuutukset</b>	Yhtiöllä on Pohjola Vakuutus Oy:stä kiinteistövakuutus, perusomavastuu on 600 €.					
<b>Yhtiökokoukset</b>	Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4. Yhtiön 184 osakkeesta ja äänestä oli edustettuna 165 osaketta.					
<b>Hallituksen kokoukset</b>	Hallitus on kokoontunut vuoden aikana kaksi kertaa. Lisäksi on pidetty palaveri lvi-järjestelmälle tehtävistä jatkotoimista.					
<b>Talous</b>		Ajalta 1.1. - 30.06.	Ajalta 1.7. - 31.12.		marras.25	
	Hoitovastike	3,70 €/jm2/kk	3,80 €/jm2/kk		3,80	
	Hoitovastike autopaikka	11,10 €/kk	11,40 €/kk		11,40	
	Pääomavastike RL2	5,40 os/kk	4,60 os/kk			
	Pääomavastike RL3	4,65 os/kk	4,20 os/kk			
	Hoitupuolen tuotot tilikaudelta oli 133661,64 € ja kulut 135999,38 €.					
	Yhtiöllä on tililimiitti, 60.000 €, josta käytössä oli tilikauden päättyessä 33869,41 €.					
	Pääomavastiketta on peritty tilikauden aikana yhteensä 20358,00 euroa.					
<b>Lainat</b>		alkusaldo	nostot	lyhenn.	osakaslyh.	loppusaldo suunn lyh. 2026
	RL2 Viemärisukitus-pinn.	70312,50		5625,00		64687,50 5625,00
	RL3 Sisäpihan perusk	68478,21		4891,32		63586,89 4891,32
	yht.	138790,71		10516,32		128274,39 10516,32
<b>Osakeluettelomerkinnät</b>	Tilikauden aikana ei ole tehty osakeluettelomerkintöjä.					

**Kulutus**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lämpö/mWh	434,02	409,32	483,32	428,38	448,66	439,21	403,85
Normeerattu kulutus	468,23	476,40	499,87	465,27	473,65	478,81	465,22
Sähkö/kWh	16962	30724	16723	31485	26852	34860	21247
Vesi/m3	1170	1328	1654	1800	1808	1533	1345

**Ominaiskulutus**

	2024	2025
Lämpö: kWh/rm3	45,17	43,89
Sähkö: kWh/rm3	3,29	2,00
Vesi: m3/vrk	4,200	3,685

**Korjaukset**

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä netto 41598,92 euroa, joista suurimmat

kohteet olivat:

- kosteusvauriokorjaukset, netto	25811,53
- lvi-korjaukset	12119,40
- katteen tiivistykset	1 471,11
nämä yht.	39402,04

**Tilinpäätös**

Tilinpäätös osoittaa 3,06 euron voittoa, joka ehdotetaan siirrettäväksi edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille. Samalla hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	120 511,60
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 757,00
Vuokrat	5 393,04
Muut rahoitustuotot	420,00
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	-51,20

**HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 134 030,44**

#### HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-135 999,38
Lainojen korkokulut	-2 269,84
Muut korkokulut	-38,72
Muut rahoituskulut	-12,00

**HOITOKULUT YHTEENSÄ -138 319,94**

**Tilik. hoitovastikejäämä -4 289,50**

**Ed. tk hoitovastikejäämä -50 762,31**

**Siirtyvä hoitovastikejäämä -55 051,81**

### PÄÄOMARAHOITUS

#### PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	10 800,00
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-3 607,16
Pääomavastikelaina 2 lyhennykset	-5 625,00
Muut rahoituskulut	-5,50

**Tilik. pääomavastike 2 jäämä 1 562,34**

**Ed. tk pääomavastike 2 jäämä 815,43**

**Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä 2 377,77**

#### PÄÄOMAVASTIKE 3

Rahoitusvastikkeet	9 558,00
Korkokulut	-3 361,39
Pääomavastikelaina 3 lyhennykset	-4 891,32
Muut rahoituskulut	-5,50

**Tilik. pääomavastike 3 jäämä 1 299,79**

**Ed. tk pääomavastike 3 jäämä 287,31**

**Siirtyvä pääomavastike 3 jäämä 1 587,10**

01.01.2025 - 31.12.2025

**Kertyneet yli-/alijäämät**

Hoitovastikejäämä -55 051,81

Pääomavastike 2 jäämä 2 377,77

Pääomavastike 3 jäämä 1 587,10

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä -51 086,94****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus 2 293,42

Lyhytaikaiset velat -30 027,27

./ Seuraavan vuoden lyhennykset 10 516,32

Käyttötilin käytössä oleva limiitti, pitkäaikainen -33 869,41

**Rahoitusvalmius -51 086,94**

## Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>			
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
<b>Vastikkeet</b>			
Hoitovastikkeet	120 511,60	111 127,50	(8,44 %)
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 757,00	7 434,00	(4,34 %)
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>128 268,60</b>	<b>118 561,50</b>	<b>(8,19 %)</b>
Vuokrat	5 393,04	5 397,00	(-0,07 %)
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>133 661,64</b>	<b>123 958,50</b>	<b>(7,83 %)</b>
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät</b>			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-51,20	0,00	
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-51,20</b>	<b>0,00</b>	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto	-14 514,67	-13 536,75	(7,22 %)
Käyttö- ja huolto	-14 379,26	-15 252,48	(-5,73 %)
Ulkoalueiden hoito	-464,35	-1 900,00	(-75,56 %)
Siivous	-3 313,20	-4 013,20	(-17,44 %)
Lämmitys	-31 989,60	-37 675,32	(-15,09 %)
Vesi ja jätevesi	-6 666,18	-7 802,96	(-14,57 %)
Sähkö ja kaasu	-4 164,38	-6 021,16	(-30,84 %)
Jätehuolto	-7 644,02	-7 300,00	(4,71 %)
Vahinkovakuutukset	-6 243,03	-6 300,00	(-0,90 %)
Kiinteistövero	-5 021,77	-5 021,76	
Korjaukset	-59 139,94	-14 000,00	(322,43 %)
./ Saadut korvaukset	17 541,02	0,00	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-135 999,38</b>	<b>-118 823,63</b>	<b>(14,45 %)</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>-2 388,94</b>	<b>5 134,87</b>	<b>(-146,52 %)</b>

## Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
<b>Vastikkeet</b>		
Hoitovastikkeet	120 511,60	108 546,90
Kulutusperusteiset vastikkeet	7 757,00	6 659,00
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>128 268,60</b>	<b>115 205,90</b>
Vuokrat	5 393,04	5 313,36
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>133 661,64</b>	<b>120 519,26</b>
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät</b>		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-51,20	0,00
<b>Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-51,20</b>	<b>0,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	0,00	-850,00
Hallinto	-14 514,67	-13 506,59
Käyttö- ja huolto	-14 379,26	-15 247,99
Ulkoalueiden hoito	-464,35	-2 467,60
Siivous	-3 313,20	-3 940,28
Lämmitys	-31 989,60	-34 055,13
Vesi ja jätevesi	-6 666,18	-5 959,90
Sähkö ja kaasu	-4 164,38	-5 989,92
Jätehuolto	-7 644,02	-7 053,78
Vahinkovakuutukset	-6 243,03	-6 042,63
Kiinteistövero	-5 021,77	-5 008,00
Korjaukset	-59 139,94	-12 129,12
./ Saadut korvaukset	17 541,02	0,00
./ Aktivoinnit taseeseen	0,00	9 791,56
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-135 999,38</b>	<b>-102 459,38</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>-2 388,94</b>	<b>18 059,88</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-9 085,89	-12 479,79
Muista pitkävaikutteisista menoista	0,00	-7 850,00
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-9 085,89</b>	<b>-20 329,79</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT</b>		
<b>Muut rahoitustuotot</b>		
Pääomavastikkeet	20 358,00	20 563,20
Muut rahoitustuotot	420,00	204,00
Korkokulut	-9 277,11	-12 329,40
Muut rahoituskulut	-23,00	-37,56
<b>RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>11 477,89</b>	<b>8 400,24</b>

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>3,06</b>	<b>6 130,33</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Verotusperusteisten varausten muutos	0,00	-6 085,00
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>-6 085,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>3,06</b>	<b>45,33</b>

## Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	143 266,18	143 266,18
Liittymismaksut	4 516,47	4 516,47
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	259 700,55	268 786,44
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>407 483,20</b>	<b>416 569,09</b>
<b>SIJOTUKSET</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	100,00	100,00
<b>SIJOTUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>407 583,20</b>	<b>416 669,09</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	510,04	2 419,76
Siirtosaamiset	1 783,38	2 051,94
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>2 293,42</b>	<b>4 471,70</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 293,42</b>	<b>4 471,70</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>409 876,62</b>	<b>421 140,79</b>

## Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	38 683,22	38 683,22
Rakennusrahasto	143 041,85	143 041,85
Sijoitetun vapaan opon rahasto	5 500,00	5 500,00
Muut rahastot	29 634,22	29 634,22
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>5 274,52</b>	<b>5 229,19</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>3,06</b>	<b>45,33</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>222 136,87</b>	<b>222 133,81</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
<b>Verotusperusteiset varaukset</b>		
Verotusperusteiset varaukset	6 085,00	6 085,00
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>6 085,00</b>	<b>6 085,00</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	151 627,48	173 941,34
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>151 627,48</b>	<b>173 941,34</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 516,32	10 516,32
Saadut ennakot	471,84	1 445,73
Ostovelat	18 960,15	6 953,52
Siirtovelat	78,96	65,07
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>30 027,27</b>	<b>18 980,64</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>181 654,75</b>	<b>192 921,98</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>409 876,62</b>	<b>421 140,79</b>