

TOIMINTAKERTOMUS 2020

Yhtiön perustiedot

Osoite	Kannaksenkatu 19, 15140 Lahti
Kiinteistötunnus	398-003-0088-0008
Y-tunnus	1572467-7
Tontti	1 104 m2, yhtiön omistuksessa
Rakennus	pienkerrostalo ja paritalo, yhteensä 473 m2 (kerrosala)
Valmistumisvuosi	1934 ja 2014
Tilavuus	1 370 m3
Asuntoja	8 kpl, yhteensä 473m2
Autopaikat	8 kpl, lämpöpistokepaikat
Yhtiön omistuksessa	tekninen tila 7 m2 kylmä varastotila

Yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon ja kaapelitv-verkkoon.

Yhtiön korjaushistoria 2000 alkaen

2000	Salaojien uusiminen Sokkelin vesieristuksen uusiminen (A-talo) Vesijohtojen ja viemäreiden rakentaminen (A-talo) Sähköistyksen uusiminen (A-talo) Vesikeskuslämmityksen rakentaminen (A-talo) Kaukolämpöliittymä (A-talo) Lämpökeskuksen rakentaminen (A-talo) Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen (A-talo)
2008	Piha-alueen ja uuden katuliittymän rakentaminen
2011	Katon uusiminen ja lisäeristys yläpohjaan (A-talo)
2014	Huoneistokohtaiset iv-koneet ja lämmön talteenotto (A-talo) Käyttövesiverkoston uusiminen ja huoneistokohtaiset kulutusmittarit (A-talo) Viemäriverkoston osittainen uusiminen (A-talo) Sähkövientien osittainen uusiminen (A-talo) Kylpyhuoneiden uusiminen (A-talo) Saunojen rakentaminen (A 1, 2, 3 ja 4) Uuden paritalon rakentaminen (B-talo asunnot 7 ja 8 + varastotila)
2015	Lumiesteet katolle (B-talo)
2016	Piha-alueen kehittäminen
2017	Jätepisteen aitaaminen ja valaistus Piha-alueen valaistuksen parantaminen
2018	Julkisivun huoltomaalaus (A-talo) Lämmönvaihtimen automatiikan uusiminen
2019	Kaukolämpösäätimen vaihto
2020	Talotikkaiden kiipeilyesteiden asentaminen Terassin korjaaminen (vesieristys, laatoitus, kyljen maalaus, reunakiveyksen asentaminen) Lämmönvaihtimen venttiilien tiivisteiden vaihto

Yhtiön osakkaat ja hallinto

Osakkaat ja osakesiirrot

Ei osakesiirtoja tilikaudella.

Yhtiökokoukset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous tilikaudelta 2019-2020 pidettiin 14.1.2020. Läsnä oli 305/474 osaketta. Kokouksessa käsiteltiin normaalit yhtiökokousasiat.

Ylimääräinen yhtiökokous järjestettiin 11.6.2020. Läsnä oli 413/474 osaketta. Kokouksessa käytiin läpi yhtiössä havaituista korjaus- ja muista tarpeista ja päätettiin käynnistettävät hankkeet.

Hallitukset

	1.10.2019 - 13.1.2020	14.1.2020 - 30.9.2020
Puheenjohtaja	Sami Puranen	Pia Wäistö
Jäsen	Satu Barman	Satu Barman
Jäsen	Rene Piironen	Saara Jokinen
Hallituksen kokoukset	1.12.2019	14.1.2020 19.5.2020 6.6.2020 24.9.2020

Tärkeimmät vuoden aikana käsitellyt aiheet olivat ylimääräisen yhtiökokouksen järjestäminen ja kokouksessa päätettyjen hankkeiden toteuttamiseen liittyneet asiat sekä haasteet yhteistyössä isännöintiyrityksen kanssa.

Isännöinti

Taloyhtiön isännöintiä on hoitanut tilikauden ajan Tiko Isännöinti Oy, vastuullisena isännöitsijänä Sampsa Hämäläinen, operatiivisena isännöitsijänä Heini Kosonen 1.11.2019 asti, Hanna Kanerva 2.3.2020 asti ja siitä eteenpäin Jani Kirmanen.

Huolto

Taloyhtiöllä ei ole huoltoyhtiötä.

Yhtiössä pidettiin pihatalkoot 29.6.2020 (terassin korjauksen valmistelut) ja 13.10.2020 (korjausurakan viimeistelyt).

Tilintarkastajat / toiminnantarkastajat

Toiminnantarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa 2019 Raimo Kiljunen ja toiminnantarkastajan sijaista ei ole valittu (yhtiöjärjestys edellyttää).

Isännöinnin veloitukset sekä palkat ja palkkiot 2019-2020

Isännöitsijätehtävät	2 526,67 eur
Tilin/toiminnantarkastaja	285,20 eur

Lisäksi Tiko-isännöinti Oy:lle maksettiin 620 eur erillisveloituksia terassihankkeen aiheuttamista lisätöistä ja PTS-työskentelyyn liittyneistä selvityksistä. Hallitus oli osin eri mieltä veloitusten perusteista, mutta maksulla vältettiin isännöintiyrityksen irtisanoutuminen hallituksen kannalta haasteellisessa tilanteessa. Isännöintiyritys oli myös nostanut kk-korvaustaan toukokuussa 2020.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö If Vahinkovakuutusyhtiö Oy.

Jäsenyydet

Asunto-osakeyhtiö on jäsenenä Kiinteistöliitto Päijät-Hämeessä.

Vastikkeet 2019-2020

		1.10.19 - 31.12.2019	1.1.20 - 1.10.20
Hoitovastike	eur/osake	3,10	3,10
Muut maksut			
Vesimaksu, kylmä	eur/m3	3,56	3,56
Vesimaksu, lämmin	eur/m3	7,28	7,28
Vesimaksuennakko	eur/hlö/kk	15,00	15,00
Lämpöpistokepaikka	eur/paikka	8,00	8,00
Korjausvastike			
Korjausvastike	eur/osake	-	0,20
Rahoitusvastikkeet			
Yhtiöllä ei ole lainoja		-	-
Ylimääräinen vastike			
Yhtiökokouksen päätöksellä		-	kertasuoritus 17,00 eur/osake

Yhtiön lainat

Taloyhtiöllä ei ollut tilikaudella yhtiön ulkopuolista lainaa

Rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiöllä ei ole rasitteita, kiinnityksiä ja panttikirjoja.

Tilikauden tulos, tase, vastikejäämät, maksuvalmius ja esitys voitonjaosta

Taloyhtiön tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on 4 412,33 eur. Edellisenä vuotena se oli 2 028,71 eur. Hallitus esittää, että tilikauden verotettava tulos tasataan poistoilla koneista ja kalustoista. Poistojen jälkeen tilikauden tulos on 0,00 eur.

Yhtiön taseen loppusumma on 805 625,63 eur, muutosta edelliseen tilikauteen on -180,93 eur.

Taloyhtiön maksuvalmius oli tilikauden aikana hyvä, ja maksuvalmius on parantunut tilikauden aikana. Taloyhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa ja tilikauden aikana saatiin kerättyä puskuria tulevia pieniä korjauksia varten.

Arvio yhtiön talouden kehittymisestä

Hoitokuluissa on nähtävissä edelleen nousua myös tulevana tilikautena. Yhtiön talouden odotetaan muilta osin olevan suhteellisen ennustettava. Mahdolliset tarvittavat, isommat korjaukset pyritään rahoittamaan erikseen kerättävillä osuusmaksuilla.

Vastikejäämät olivat 1.10.2020:

	Jäämä 2020 eur	Kumul 2019 eur	Kumul 2020 eur
Hoitovastike	4 412,33	3 293,41	7 705,74

Positiivinen kertymä tarkoittaa, että tilikauden kerätyt vastikkeet ylittävät vastaavat kulut, negatiivisessa kerätty kuluja vähemmän vastiketta. Kumulatiivinen kertymä kuvaa tilannetta vastikkeen kertymisen alusta lähtien.

Tilikauden 2019-2020 ylijäämäinen hoitokate muodostui pitkälti siitä, että tilikaudelle alun perin budjetoidut korjaukset siirrettiin seuraavalle tilikaudelle.

Korjaukset ja muut tapahtumat

Taloyhtiön teettämien korjausten ja muut huollon merkittävimmät kuluerät

Kaukolämmön säätöventtiilin vuoto	127,11 eur
Terassin korjaus	7 176,70 eur
Talotikkaiden nousuesteet	214,00 eur
Sähköjärjestelmien korjaukset	125,76 eur
Yhteensä	7 643,57 eur

Yhtiökokouksessa 11.6.2020 päätetyistä hankkeista on tehty lisäksi erillinen loppulaskelma.

Osakkaiden teettämät korjaukset

Hallitusten tietoon ei tullut tilikauden aikana osakkaiden tekemiä, ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvia korjauksia tai remontteja.

Muut olennaiset tapahtumat

Taloyhtiölle avattiin nettisivut keväällä 2020. Sivut toteutettiin Kiinteistöliiton jäsenmaksuun sisältyvällä palvelulla. Sivut on tarkoitettu osakkaille, ja niiltä löytyy omistamiseen ja asumiseen liittyvää aineistoa. Sivut ovat osoitteessa <http://www.taloyhtiosivut.fi/taloyhtio/default.aspx?id=57498150>. Ajankohtaisista asioista keskustellaan talon Facebook -ryhmässä.

Kulutustiedot ja energiatehokkuus

	2019-20	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15
Vesi						
m3	482	431	431	438	327	160
Sähkö						
Kwh	2122	2286	2559	2699	2959	1779
Kwh / rm3	1,5	1,66	1,86	1,97	2,15	1,29
Lämpö						
Mwh	70,96	70,73	75,07	73,98	65,72	68,62
Kwh / rm3	51,79	51,62	54,79	54,00	47,97	50,08

Energiatodistus

Yhtiöllä on voimassa oleva energiatodistus vuoteen 2024. Paritalon energialuokka on C (E-luku 157) ja alkuperäisen rakennuksen energialuokka on D (E-luku 154).

Arvio yhtiön tulevista tapahtumista ja kehityksestä

Hallitus on tehnyt erillisen arvion yhtiön tulevista korjaustarpeista vuosille 2021 - 2027. Päätökset mahdollisista korjauksista ja muista hankkeista tehdään yhtiökokouksissa erillisten suunnitelmien pohjalta.

Allekirjoitukset

Lahdessa 28 .1.2021

Pia Wäistö
hallituksen pj

Satu Barman
hallituksen jäsen

Saara Jokinen
hallituksen jäsen

Markus Siipola
isännöitsijä