

Asunto Oy Myyrinrannan osakkaat kutsutaan **Varsinaiseen yhtiökokoukseen**, joka pidetään **maantaina 13. päivänä kesäkuuta 2022 alkaen kello 18.00**

Kokouspaikkana on Virtatalo/Auditorio, Rajatorpantie 8, 01600 Vantaa.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä lisäksi:

- Päätetään lainaosuussuorituksien ja pääomavastikkeiden rahastoinnista. Hallituksen esitys: lainaosuussuorituksista rahastoidaan enintään lainanlyhennyksiä vastaava summa lainanlyhennysrahastoon. Pääomavastikkeita ei rahastoida.
- Esitetään taloyhtiön korjaushistoria ja kunnossapitotarveselvitys.
- Päätetään hallitukselle myönnettävästä valtuutuksesta periä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike
- Päätetään linjasaneerauksen hanke-esityksen laatimisesta
- Päätetään parvekkeiden elementtisaumojen uusinnasta ja parvekekattojen uusinnasta sekä näiden rahoituksesta
- Päätetään tupakkalain 79 §:n mukaisen tupakointikiellon hakemisesta kaikille huoneistoparvekkeille

Kokousasiakirjat ja tilinpäätös ovat nähtävillä Myyrmäen Huolto Oy:n aukioloaikoina osoitteessa Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa.

Vantaa, 16. päivänä toukokuuta 2022

ASUNTO OY MYYRINRANTA
Hallitus

VALTAKIRJA

HUONEISTO _____

Valtuutan/valtuutamme _____
edustamaan täysin valtuuksin allekirjoittanutta/allekirjoittaneita 13.6.2022
pidettävässä Asunto Oy Myyrinrannan varsinaisessa yhtiökokouksessa.

_____ / _____ 2022

Valtuuttajan allekirjoitus

Valtuuttajan allekirjoitus

Taloyhtiössä asuvat yhteisomistajat eivät tarvitse valtakirjaa.
Perikunnan edustajalla täytyy olla valtuutus jokaiselta perikunnan osakkaalta

Aika 13.6.2022 kello 18.00

Paikka Virtatalo/Auditorio, Rajatorpantie 8, 01600 Vantaa

- Asiat
- 1 Kokouksen avaus
 - 2 Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
 - 3 Paikalla olevien toteaminen
 - 4 Laillisuus ja päätösvaltaisuus
 - 5 Esityslistan hyväksyminen
 - 6 Valitaan kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarvittaessa toimivat myös ääntenlaskijoina
 - 7 Esitetään toimintakertomus ja tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen liitetietoineen. Esitetään tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
 - 8 Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
 - 9 Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle
 - 10 Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aihetta
 - 11 Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
 - 12 Valitaan hallituksen jäsenet (5)
 - 13 Valitaan varsinaiset tilintarkastajat ja varatilintarkastajat.
Hallituksen esitys:
Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja. Valitaan toiminnantarkastaja ja varatoiminnantarkastaja
 - 14 Päätetään lainaosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden rahastoisesta
Hallituksen esitys: lainaosuussuorituksista rahastoidaan enintään lainanlyhennyksiä vastaava summa lainanlyhennysrahastoon. Pääomavastikkeita ei rahastoida.
 - 15 Esitetään taloyhtiön korjaushistoria ja kunnossapitotarveselvitys
 - 16 Päätetään linjasaneerauksen hanke-esityksen laatimisesta tilikaudella

Hallituksen esitykset:

Taloyhtiön hallitus esittää laativansa taloyhtiölle linjasaneerauksen hanke-esityksen tilikaudella 2022. Hanke-esityksen tarkoitus on toimia pohjana toteutussuunnittelun kilpailuttamiselle sekä linjasaneerausurakan sisällölle.

Lähtökohdat/taustaa:

- Yhtiön valmistumisvuosi 1971
- Yhtiössä on tehty putkistojen kuntotutkimuksen päivitys Ramboll Oy:n toimesta, raportti valmistunut lokakuussa 2020

- Putkistojen kuntotutkimuksen tulosten perusteella yhtiöön suositettu linjasaneerauksen hankesuunnittelun toteuttamista vuosille 2021-2023

Linjasaneerauksen hanke-esityksen sisältö ja tarkoitus:

- Hankkeen toteutuksen tekninen sisältö pääpiirteissään
- Hankkeen budjetti-arvio
- Hankkeen aikataulu-arvio

Hanke-esityksen laatimiseen kuuluvista kokouksista maksetaan normaalit kokouspalkkiot. Arvio kokousten määrästä on kolme - viisi kappaletta. Hallitukselle ei muuten makseta erillisiä korvauksia hanke-esityksen laatimisesta.

Hanke-esityksen sisältö tullaan hyväksymään yhtiökokouksessa ennen hankkeen jatkamista toteutussuunnitteluun. Toteutussuunnittelussa laaditaan tarkat tekniset piirustukset ja työselostukset. Niiden asiakirjojen perusteella pyydetään urakkatarjoukset ja joiden perusteella itse remontti lopulta toteutetaan, mikäli yhtiökokous näin päättää.

Alustavia aikataulu-arviota:

- Hankeselvitysvaihe kesä-joulukuu 2022
- Toteutussuunnittelu v 2023
- Linjasaneerauksen kilpailutus ja toteutus 2023-2024

- 17 Päätetään parvekkeiden elementtisaumojen uusinnan ja parvekekattojen uusinnasta sekä näiden rahoittamisesta

Hallituksen esitykset:

Päätetään parvekkeiden elementtisaumojen uusinnasta ja parvekekattojen uusinnasta

Rahoitusesitys:

Katetaan hoitovastikevaroin sisältyy talousarvioesitykseen 60.000 euroa (varaus talousarviossa julkisivukorjaukset 60.000 euroa)

- 18 Vahvistetaan talousarvio vuodelle 2022 ja määrätään yhtiövastikkeen suuruus

Päätetään hallitukselle myönnettävästä valtuutuksesta periä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike

- 19 Päätetään parveketupakointikiellon hakemisesta kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille

Hallitus esittää tupakkalain 79§ mukaista tupakointikiellon hakemista kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille.

Tupakointikiellon hakemisesta päättävät taloyhtiön osakkaat yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä

- 20 Muut asiat

- 21 Kokouksen päätös

ASUNTO OY MYYRINRANTA
Koskikuja 7, 01600 Vantaa
Kotipaikka: Vantaa
Y-tunnus: 0224306-5

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.1.2021- 31.12.2021

Toimintakertomus

Talousarviovertailu

Vastikerahoituslaskelmat

Tuloslaskelma

Tase

Liitetiedot

Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta

Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitus

Tilintarkastusmerkintä

Tase-erittelyt

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.- 31.12.2021

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön rakennukset ovat valmistuneet 1971 ja sijaitsevat Vantaan Myyrmäen kaupunginosan korttelissa 15663 yhtiön omistamalla tontilla numero 4. Rakennuksia on kaksi joiden yhteenlaskettu kuutiotilavuus on 25.145 m³. Asuinhuoneistoja on yhteensä 60 kappaletta sekä yksi 734 m²:n lastentarhana toimiva tila. Lisäksi yhtiöön kuuluu erillisestä tallirakennuksesta 4 autotallia.

Yhtiö on liitetty DNA Welho kaapeliTV-laajakaistapalveluun. Laajakaistan perusnopeus on 10M/hsto. DNA asiakaspalvelu puh 044 144 044 www.dna.fi

Yhtiön kotisivut www.myyrinranta.fi

Asukasmäärä 31.12.2021 oli 138 henkilöä.

HALLINTO

YHTIÖKOKOUKSET

Asunto Oy Myyrinrannan varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.6.2021. Yhtiökokouksessa oli edustettuna 2.647 osaketta yhtiön 9.304 osaketta käsittävästä osakekannasta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Kokouksessa esitettiin taloyhtiön korjaushistoria ja korjaustarveselvitys viidelle vuodelle.

Päätettiin rahastoida lainaosuussuorituksista enintään lainanlyhennyksiä vastaava summa lainanlyhennysrahastoon. Pääomavastikkeita ei rahastoida.

Valtuutettiin hallitus perimään yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike. Valtuutusta ei käytetty tilikauden aikana.

HALLITUS

Yhtiökokouksen valitsemina hallituksen jäseninä ovat toimineet:

1.1.- 14.6.2021

Lasse Kaitasalo, pj

Jussi Jaakola

Raimo Juhantalo

Kari Rautala

Matti Vatka

14.6.2021 alkaen

Lasse Kaitasalo, pj

Jussi Jaakola

Raimo Juhantalo

Kari Rautala

Matti Vatka

Hallitus on kokoontunut seitsemän (7) kertaa. Lisäksi hallituksen jäseniä on osallistunut jäte- ja sadevesiviemäreiden sekä salaojien uusimisen työmaakokouksiin.

ISÄNNÖINTI

Isännöitsijänä on toiminut Heidi Holopainen Myyrmäen Huolto Oy:sta. Myyrmäen Huolto Oy asiakaspalvelu puhelin 09 530 6140 www.myyrmaenhuolto.fi

TILINTARKASTAJAT

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Jan Toppari HT ja varatilintarkastajana Pertti Hiltunen KHT. Toiminnantarkastajana Keijo Nyström ja varatoiminnantarkastajana Pirjo Lappalainen.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus täysarvovakuutus (laaja turva) IF:ssä sekä Finibin Asukasturva lisäakuutus.

Osakkeenomistajien/asukkaiden suositellaan ottavan kotivakuutuksen, joka korvaa vahinkotilanteissa irtaimiston lisäksi sijaisasumisen.

SAADUT VAKUUDET

Takuuajan vakuus: Salaojien, sadevesijärjestelmän sekä jätevesijärjestelmän uusimistyöt. Urakoitsija; Laatikainen Infra Oy. Myöntäjä: Tryg Garanti Summa: 27.698 euroa. Voimassaolo: 18.2.2024 asti.

TALOUS, VASTIKKEET JA MAKSUT

Yhtiövastikkeet ja muut maksut:	1.1.-30.6. <u>eur/os/kk</u>	1.07.-31.12. <u>eur/os/kk</u>
Hoitovastike	2,70	2,70
Alv-vastike	0,20	0,20
Pääomavastike 3	1,75	1,70
Pääomavastike 3 Alv	1,10	1,40
Pääomavastikkeen Alv	0,26	0,34

Saunamaksut olivat 8,00 ja 10,00 €/kk. Laajakaistamaksu 3,50 e/kk/hsto.

Yhtiö on hakeutunut 1.3.2016 alkaen arvonnäköverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamiseksi (päiväkodin osalta). Arvonnäköveron hakeutumisen aste on 13,12 %.

Kiinteistön tuotot olivat yhteensä 308.805,73 euroa ja kiinteistön kulut 285.029,12euroa.

Vastikerahoituslaskelman hoitovastikkeen kumulatiivinen jäämä osoitti ylijäämää 136.298,64 euroa.

Yhtiövastikkeen riittävydestä on toimintakertomuksen liitteenä erilliset vastikerahoituslaskemat.

LAINAT

Yhtiöllä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä julkisivu-urakan lainaa tilikauden lopussa 927.698,40 euroa. Lainan kokonaiskorko 31.12.2021 oli 0,62%. Laina päättyy vuonna 2029.

Yhtiökokouksen 30.9.2020 päätöksen mukainen talojen ulkopuolisten jätevesiviemäreiden, sadevesiviemäreiden ja salaojien uusimisen liittyvine töineen remonttilimiittisopimus laadittu enintään 850.000,00 euroa Handelsbankenista. Tiililimiitissä viitekorko on 3 kk Euribor + 0,45%. Tilikauden lopussa limiittiä käytetty 684.922,22 euroa. Rahoitusvastiketta ryhdytään keräämään lainan lyhennyksiin ja korkoihin, kun urakka valmis ja kaikki laskut suoritettu ja lopullinen lainamäärä tiedossa. Hallitus on valtuutettu päättämään lainaan liittyvän rahoitusvastikkeen aloittamisen ja sen suuruuden. Tämä laaditaan alkuvuodesta 2022, jonka jälkeen remonttilimiittili muutetaan velkakirjalainaksi, sillä tilikauden lopussa kaikki laskut eivät ole saapuneet.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

	vahvistettu	a'euroa	yhteensä
Panttikirjat n:ot 4417-4421	7.6.2004	100.000,00	500.000,00
Panttikirjat n:ot 202407, 202412- 202415	22.3.2016	500.000,00	2.500.000,00
Panttikirja N:o 202416	22.3.2016	250.000,00	250.000,00

Panttikirjat on kiinnitetty Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosan korttelissa 663 tonttiin 4 92-15-663-4.

ENERGIAN KULUTUS

	Lämpö MWh		Vesi		Sähkö
	tot.	norm.	m3	l/hlö/vrk	kWh
2007	1057	1240	8394	153	62484
2008	936	1188	8309	153	63127
2009	1085	1146	8828	160	66394
2010	1135	1182	8193	152	67490
2011	1036	1169	8106	152	65417
2012	1093	1131	7763	136	68812
2013	1028	1077	7717	139	71045
2014	1018	1088	7174	131	73110
2015	936	1018	7155	131	74388
2016	1001	1045	7317	144	89930
2017	948	995	7753	151	103510
2018	831	847	7495	147	84739
2019	802	858	6886	135	73604
2020	802	852	7162	139	70761
2021	907	888	6995	139	72400

KIINTEISTÖNHUOLTO JA SIIVOUS

Kiinteistön huoltotoimesta vastasi Myyrmäen Huolto Oy kiinteistönhoitajana Jarmo Peura ja huoltomestarina Samu Piikkilä www.myyrmaenhuolto.fi.

Siivouspalveluista on vastannut Real Clean Finland Oy.

Jätehuollosta vastasi HSY seka- ja biojätteen osalta sekä kartongin, metallin, lasin ja muovipakkausten keräyksen osalta, paperin osalta Georos Oy.

OSAKELUETTELOMERKINNÄT

Yhtiön osakeluetteloon on kertomusvuoden aikana merkitty 3 omistajanvaihdosta huoneistoihin A 5, C 22 ja C 25.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Kesäkuussa 2021 on aloitettu jäte- ja sadevesiviemärijärjestelmän sekä salaojajärjestelmän uusimisen urakka liittyvien töineen. Työ vastaanotettiin tilikauden lopussa, sääolosuhteista johtuen osa töistä jätettiin keväälle 2022. (urakkakulut aktivoitu keskeneräisiin korjauksiin 688.137,29 euroa)

Yhtiössä suoritettiin tilikauden aikana hoito-huoltokorjauksia yhteensä 30.981,94 €. Talousarviossa korjauskuluihin oli varattu 63.300,00 euroa.

Suurimpia korjauskustannuksia oli seuraavasti:

Hissikorjaukset	6.583,94 €
LVIS-korjaukset	9.525,59 €
Suunnittelutyöt	4.217,20 €

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Hallitus on laatinut ASOYlain mukaisen kunnossapitotarveselvityksen, joka esitetään vuosittain yhtiökokoukselle.

ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Yhtiön tilikauden tulos osoittaa voittoa 157.062,41 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

	Budjetti	1/2021 - 12/2021	€ ero	% ero
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	308 189,00	308 188,80	-0,20	0,00
Lisähoitovastikkeet	2 995,00	2 995,20	0,20	0,01
Vastikkeet yhteensä	311 184,00	311 184,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	4 862,00	5 420,00	558,00	11,48
Muut kiinteistön tuotot	0,00	615,77	615,77	100,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-8 414,00	-8 414,04	-0,04	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	307 632,00	308 805,73	1 173,73	0,38
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut	-9 000,00	-6 960,00	2 040,00	-22,67
Hallinto	-27 950,00	-28 878,20	-928,20	3,32
Käyttö- ja huolto	-43 662,00	-43 349,44	312,56	-0,72
Ulkoalueiden hoito	-4 400,00	-3 987,53	412,47	-9,37
Siivous	-17 100,00	-13 645,16	3 454,84	-20,20
Lämmitys	-67 000,00	-69 048,42	-2 048,42	3,06
Vesi ja jätevesi	-29 000,00	-29 611,07	-611,07	2,11
Sähkö ja kaasu	-9 000,00	-8 752,47	247,53	-2,75
Jätehuolto	-8 750,00	-8 717,07	32,93	-0,38
Vahinkovakuutukset	-10 400,00	-9 354,93	1 045,07	-10,05
Kiinteistövero	-34 000,00	-37 241,36	-3 241,36	9,53
Korjaukset	-63 300,00	-30 981,94	32 318,06	-51,06
Erillinen urakka 1	0,00	-688 137,29	-688 137,29	100,00
./ Aktivoinnit taseeseen	0,00	688 137,29	688 137,29	100,00
Muut hoitokulut	-600,00	0,00	600,00	100,00
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	6 330,00	5 498,47	-831,53	-13,14
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-317 832,00	-285 029,12	32 802,88	-10,32
HOITOKATE	-10 200,00	23 776,61	33 976,61	-333,10
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot				
Pääomavastikkeet	118 080,00	120 250,86	2 170,86	1,84
Lainaosuussuoritukset	0,00	23 954,65	23 954,65	100,00
Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero	0,00	-4 492,80	-4 492,80	100,00
Korkokulut	-7 300,00	-6 396,91	903,09	-12,37
Muut rahoituskulut	0,00	-30,00	-30,00	100,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	110 780,00	133 285,80	22 505,80	20,32
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	100 580,00	157 062,41	56 482,41	56,16
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	100 580,00	157 062,41	56 482,41	56,16

	31.12.2021		
HOITOTUOTOT			
Hoitovastikkeet	308 188,80		
Käyttökorvaukset	2 858,00		
Muut kiinteistön tuotot	615,77		
Korko- ja rahoitustuotot	0,00		
*****	311 662,57		
 Luottolimiitin käytön muutos	 684 022,22	 684 022,22	
HOITOMENOT			
Kiinteistön hoitokulut	287 965,59		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	688 137,29	688 137,29	
Lainojen lyhennykset	0,00		
*****	976 102,88	688 137,29	
 Tilikauden yli-/alijäämä	 19 581,91	 -4 115,07	
Ed. tilikausien yli-/alijäämä	111 149,11	-1 452,55	
HOITOVASTIKKEEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	130 731,02	-5 567,62	136 298,64
 Laajakaistatuotot	 2 562,00		
Laajakaistakulut	2 562,00		
Tilikauden yli-/alijäämä	0,00		
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	2 923,38		
LAAJAKAISTA YLI-/ALIJÄÄMÄ	2 923,38		
 ALV-VASTIKE / HOITOVASTIKE			
Alv-vastikkeet	2 995,20		
Suoritettu alv	-8 414,04		
Vähennetty alv	5 498,47		
Tilikauden yli-/alijäämä	79,63		
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	-1 635,55		
ALV-VASTIKKEEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	-1 555,92		
 PÄÄOMAVASTIKE 3 (Julkisivukorjaukset)			
Pääomavastikkeet	97 038,06		
Lainaosuussuoritukset	23 954,65		
Korot ja muut rahoituskulut	5 278,19		
Lainan lyhennykset	119 958,02		
Tilikauden yli-/alijäämä	-4 243,50		
Ed. tilikausien yli-/alijäämä	13 698,80		
PÄÄOMAVASTIKE 3 YLI-/ALIJÄÄMÄ	9 455,30		
 PÄÄOMAVASTIKE 3, alv (Julkisivukorjaukset)			
Pääomavastikkeet	18 720,00		
Korot ja muut rahoituskulut	1 148,72		
Lainan lyhennykset	20 791,52		
Tilikauden yli-/alijäämä	-3 220,24		
Ed. tilikausien yli-/alijäämä	5 433,62		
PÄÄOMAVASTIKE 3, alv YLI-/ALIJÄÄMÄ	2 213,38		

31.12.2021

ALV-VASTIKE/ PÄÄOMAVASTIKKEET

Alv-vastikkeet	4 492,80
Suoritettava alv	-4 492,80
Tilikauden yli-/alijäämä	0,00
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	97,65
ALV-VASTIKKEEN(PÄÄOMA) YLI-/ALIJÄÄMÄ	97,65

KOKONAISJÄÄMÄ	143 864,81
----------------------	-------------------

TARKISTUS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus	183 610,97
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-839 730,68
./. seur. tilikauden lyhennykset	115 962,30
./. Limiittitili	684 022,22
Taseen rahoitusasema	143 864,81

1/2021	1/2020
- 12/2021	- 12/2020

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	308 188,80	308 188,80
Lisähoitovastikkeet	2 995,20	1 310,40
Vastikkeet yhteensä	311 184,00	309 499,20
Käyttökorvaukset	5 420,00	4 887,00
Muut kiinteistön tuotot	615,77	0,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-8 414,04	-8 087,97
Kiinteistön tuotot yhteensä	308 805,73	306 298,23

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-6 960,00	-8 280,00
Hallinto	-28 878,20	-26 922,60
Käyttö- ja huolto	-43 349,44	-42 123,27
Ulkoalueiden hoito	-3 987,53	-1 512,26
Siivous	-13 645,16	-16 983,91
Lämmitys	-69 048,42	-60 264,14
Vesi ja jätevesi	-29 611,07	-28 314,47
Sähkö ja kaasu	-8 752,47	-8 258,56
Jätehuolto	-8 717,07	-8 584,20
Vahinkovakuutukset	-9 354,93	-10 049,21
Kiinteistövero	-37 241,36	-33 353,47
Korjaukset	-30 981,94	-44 519,95
Erillinen urakka 1	-705 969,97	-1 452,55
./. Aktivoinnit taseeseen	688 137,29	1 452,55
Muut hoitokulut	0,00	-492,77
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	23 331,15	5 777,03
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-285 029,12	-283 881,78
HOITOKATE	23 776,61	22 416,45

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	120 250,86	130 878,84
Lainaosuussuoritukset	23 954,65	0,00
Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero	-4 492,80	-4 985,55
Korkokulut	-6 396,91	-7 388,50
Muut rahoituskulut	-30,00	-30,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	133 285,80	118 474,79
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	157 062,41	140 891,24
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	157 062,41	140 891,24

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	12 614,09	12 614,09
Muut aineettomat hyödykkeet	3 604,47	3 604,47
Aineettomat hyödykkeet	16 218,56	16 218,56
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	146 071,21	146 071,21
Rakennukset ja rakennelmat	2 666 728,73	2 666 728,73
Koneet ja kalusto	35 186,75	35 186,75
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	689 589,84	1 452,55
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 537 576,53	2 849 439,24
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	25,23	25,23
Sijoitukset yhteensä	25,23	25,23
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 553 820,32	2 865 683,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	793,73	1 060,00
Siirtosaamiset	142,00	2 564,56
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	935,73	3 624,56
Saamiset yhteensä	935,73	3 624,56
Rahat ja pankkisaamiset	182 675,24	165 883,09
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	183 610,97	169 507,65
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	3 737 431,29	3 035 190,68

	1/2021 - 12/2021	1/2020 - 12/2020
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	782 410,23	782 410,23
Rakennusrahasto	469 896,28	469 896,28
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	970 676,00	970 676,00
Muut rahastot yhteensä	970 676,00	970 676,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-294 080,41	-434 971,65
Tilikauden voitto/tappio	157 062,41	140 891,24
Oma pääoma yhteensä	2 085 964,51	1 928 902,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	811 736,10	949 731,50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	811 736,10	949 731,50
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	800 884,52	118 716,44
Saadut ennakot	2 002,08	5 105,63
Ostovelat	22 429,86	22 869,30
Muut velat	2 383,22	3 529,71
Siirtovelat	12 031,00	6 336,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	839 730,68	156 557,08
Vieras pääoma yhteensä	1 651 466,78	1 106 288,58
Vastattavaa yhteensä	3 737 431,29	3 035 190,68

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Pääkirjanpito: Tampuuri Taloushallinto. Ostolaskujen kierrätys, ostoreskontra, maksatus, myyntireskontra, laskutus.

Osakirjanpito: Tampuuri. Vuokra- ja vastikereskontrat.

Tasekirja erikseen sidottuna

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Alkusaldo	AL
Tiliote	TI
Muistiotosite	MU
Ostoreskontran maksut	OM
Ostolaskut	OL
Myyntilaskut	ML
Myyntireskontran maksut	MM
Liitetietotositteet	LT
Tampuuri	001 - 012

Tositteet, ostolaskut, myyntilaskut ja tiliotteet säilytetään sähköisesti Tampuuri Taloushallinnossa

ASUNTO OY MYYRINRANTA
Koskikuja 7, 01600 Vantaa
Kotipaikka: Vantaa
Y-tunnus: 0224306-5

TILIKAUDEN TULOS

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden voitto 157.062,41euroa kirjataan voitto-/tappioutilille.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Vantaa 17. päivänä maaliskuuta 2022

ASUNTO OY MYYRINRANTA


Casse Kaitaralo P.J.


Jussi Jaakola


RAIMO JUHANINLO


KARI RAUTALA


MATTI VASKA


Heidi Holopainen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu
tilintarkastuskertomus.

Vantaa 4. päivänä HUHTI kuuta 2022


Jari Toppinen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-osakeyhtiö Myyrinranta yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Asunto-osakeyhtiö Myyrinranta tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2021 – 31.12.2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni 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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. 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.

Tilinpäätöksen tilintarkastukseen liittyviä velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin tämän tilintarkastuskertomuksen liitteessä, joka on osa tilintarkastuskertomusta.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

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

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

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Vantaalla 4. huhtikuuta 2022

Jan Toppaki
IT

LIITE TILINTARKASTUSKERTOMUKSEEN:

Tarkempi kuvaus tilintarkastajan velvollisuuksista tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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.
- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin 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.

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

ARVOSTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu mikroyrityssäännöstä.

Omaisuus on arvostettu poistoilla vähennettyyn hankintamenoon. Tilikaudella ei ole tehty poistoja.

Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

TULOSLASKELMAN VERTAILUKELPOISUUS

Siirryttäessä uuteen atk-järjestelmään on uusi tilikartta aiheuttanut vertailutietojen muutoksia osassa tuloslaskelman eriä.

TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole tapahtunut merkittäviä tai oleellisia asioita.

HENKILÖSTÖKULUT	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Tilikauden palkkiot	7 940,00	8 280,00
OMA PÄÄOMA	31.12.2021	31.12.2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma, ulkona	782 410,23	782 410,23
Rakennusrahasto	469 896,28	469 896,28
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 252 306,51	1 252 306,51
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	970 676,00	970 676,00
Lainanlyhennysrahasto, lisäys	0,00	0,00
Ed.tilikausien tappio	-294 080,41	-434 971,65
Tilikauden voitto/tappio	157 062,41	140 891,24
Vapaa oma pääoma yhteensä	833 658,00	676 595,59
Oma pääoma yhteensä	2 085 964,51	1 928 902,10

PITKÄAIKAISET LAINAT

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa lainoista on yhteensä 347 886,90 euroa. Tämä luku muuttuu mahdollisten lainaosuussuoritusten johdosta.

KIINNITYKSET JA ANNETUT VAKUUDET

Velkojen vakuutena	kpl		á-hinta	yhteensä
Panttikirjat 4417-4421	5	7.6.2004	100 000,00	500 000,00
Panttikirja 202407	1	22.3.2016	500 000,00	500 000,00
Panttikirja 2024012-202415	4	22.3.2016	500 000,00	2 000 000,00
Panttikirja 202416	1	22.3.2016	250 000,00	250 000,00
				3 250 000,00

Panttikirjat on kiinnitetty tonttiin nro 4 Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan korttelissa 663.

Vakuudellisten lainojen määrä Suomen Hypoteekkiyhdistys 927 698,40

ASUNTO OY MYYRINRANTA

Koskikuja 7
01600 Vantaa
Y-tunnus 0224306-5

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS

Olen tarkastanut Asunto Oy Myyrinranta (Y-tunnus: 0224306-5) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 01.01.2021-31.12.2021. 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 yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä, sekä siitä missä panttikirjat ovat
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) arvion yhtiön talouden todennäköisestä tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvetäjille myöntää vastuuvapaus.

Vantaalla, 29. maaliskuuta 2022



Keijo Nyström
toiminnantarkastaja

ASUNTO OY MYYRINRANTA

Kiinteistön korjaushistoria ja korjaustarveselvitys

1. ISÄNNÖINTI: Myyrmäen Huolto Oy
2. PTS:N LAATIJAT
- hallitus

3. YHTIÖN KORJAUSHISTORIAA

3.1 Rakennustekninen kunnossapito

- päiväkotisiiven vesikattorakenne muutettu (tasakatto muutettu harjakatoksi) ja pinta uusittu	- 85
- alatalon saunaosaston kunnostus	- 85
- porraskäytävät maalattu	- 86
- autotallirakennuksen ovet ja räystäspellit maalattu omana työnä	- 86
- parvekkeiden sisäpuolinen maalaus asukkaiden toimesta, taloyhtiö hankki maalit + tarvikkeet	- 86
- lämmönjakolaitteisto (lämmönvaihdin) oheislaitteineen uusittu	- 89 - 90
- talojen ulko-ovat (metalliosat, lipan pellit, puuosat) maalattu omana työnä	- 90
- eteläsivujen ikkunat kunnostettu ja ulkopuoliset puuosat puunsuojattu	- 91
- parvekkeiden sisäpuoliset pinnat maalattu	- 91
- rakennusten elementtisaumat uusittu ja syöksytörvet maalattu	- 92
- molempien talojen vesikattojen teräs- ja peltiosat ylimaalattu ja saumat kiristetty, vaakavesikourut ja ylimpien parvekkeiden kattojen + hissien konehuoneiden vesieristys + katehuopa uusittu,	- 93
- ylätalon saunaosaston löylyhuoneen puosat kunnostettu	- 93
- ylätalon länsi-eteläpäädyn sokkeli kunnostettu	- 94
- molempien talojen kattopollarien kiinnitykset tarkastettu, korjattu ja tiivistetty	- 94
- C-portaan sisäntulolipan vesieristys + kate uusittu	- 95
- väestönsuojan tarkastuksessa havaitut viat ja varustepuutteet korjattu	- 96
- alatalon länsi-eteläpäädyn sokkeli kunnostettu omana työnä	- 96
- alatalon saunaosaston lattiakaakelointi (pl. allashuone) uusittu omana työnä	- 96
- kaikki ikkunat puunsuojakäsittely	- 97
- molempien talojen kellaritilat ja -käytävät sekä väestösuojatilat maalattu omana työnä	- 96 - 97
- molempien talojen (ylätalo -98, alatalo -99) pohjoissivuille asennettu myrskypellit	- 98 - 99
- porrasaulojen irronneita lattialaattoja uusittu jatkuvasti vahauspesujen jälkeen v. 2000 alkaen	- 00 - 05
- päiväkodin kattorakenteiden (välipohja) ja pohjalaatan kunto tarkistettu, todettiin olevan normaalikunt.	- 01
- päiväkodin vesikaton ja talon itäpäädyn seinän liittymä lisälämpöeristetty kylmäsiilan vuoksi	- 01
- viiden hissien korikaapelit uusittu	- 01
- päiväkodin sisäpuolisia vuotoilman tiivistyksiä sekä ikkunoiden peilioisien eristeiden uusiminen ja vuotoilmatiiivistäminen – tarkoituksena estää alapohjan ja eristetilan vuotoilman pääsy luokkatilaan	- 02
- päiväkodin ikkunoiden vesipellitykset ja ikkunoiden välien lämpöeristeet uusittu, tarkoituksena estää veden pääsy elementin villatilaan, lisälämpöeristys	- 02
- talojen julkisivurakenteille teetetty kuntotutkimus (Ins.tsto. Mikko Vahänen Oy)	- 02
- talojen julkisivurakenteille teetetty saneeraus suunnitelma (Ins.tsto. Mikko Vahänen Oy), urakkakilp.	- 03 - 04
- päiväkotisiiven istutukset poistettu ja samalla rakennettu pintasalaoitus sekä kunnostettu kouruja ja syöksyjä, varmistettu veden johtuminen sadevesikaivoihin	- 03
- molempien talojen saunatilat sekä ylätalon pesu- ja pukuhuoneet, käytävä, WC- ja varastotilat kunnostettu omana työnä	- 04 - 05
- kaikkien ikkunoiden kunnostus, (+ ikkunapellit) ulkopuolinen puunsuojakäsittely	- 04
- rakennusten pitkien ulkosivujen elementtien + saumojen paikkakorjaukset	- 04
- molempien talojen päädyt uusittu tiilipäädyiksi ja parvekelinjat peruskorjattu	- 04 - 05
- alatalon saunaosaston puosat (ml. ovet) kunnostettu	- 06
- rakennusten vesikatot katselmoitu ja niille suositellaan huoltomaalausta parin vuoden kuluessa	- 06
- ylätalon saunaosaston lauteet uusittu ja puosat maalattu (talkootyönä)	- 07
- alatalon kellaritilojen ja kaikkien yleisten tilojen ikkunoiden puiset sisäosat maalattu (talkootyönä)	- 07
- päiväkotisiiven eteläsivun pintasalaoitusta jatkettu ja länsipäädyn sokkeli kosteuseristetty ja salaojitettu	- 07
- porraskäytävät maalaus kunnostettiin ja porrasaulojen lattiapinnoitteet uusittiin	- 08
- II – talon pohjoispäädyn takuukorjauksia toteutettiin	- 09
- yläpohjan lisälämpöeristyksestä luovuttiin teknisen isännöitsijän lausuntoon perustuen	- 09
- päiväkodin katon kuntotutkimus	- 11
- Päiväkodin kermikaton ja räystäsvesikourujen uusinta	- 12
- Julkisivujen kuntotutkimus	- 14
- pitkien julkisivujen hankesuunnittelu ja korjaussuunnittelu	- 15
- pitkien julkisivujen saneeraus: ulkokuoret ja lämpöeristeet purkamalla, julkisivut kolmikerroseristerappaus, sokkelien kunnostus, ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, sisäänkäyntien ja kellareiden ovien uusiminen, vesikatteiden uusiminen, pelastusteiden rakentaminen	- 16-17
-Kaikkien asuntojen parvekelasien perushuolto	- 19

3.2 LVISA- kunnossapito

- taloyhtiö liitetty HTV-kaapelitelevisioverkostoon	- 86
- talojen välinen kylmävesijohto uusittu johtokanaalissa muoviputkeksi	- 91
- alatalon saunan pesutilojen lattialämmitys poistettu (vuoto), vesijohdot (L/K) pintavetona vesikalusteille	- 92
- E- ja F-portaiden viemärilinoissa vuotoja, korjattu	- 92
- taloyhtiöön hankittu kiinteistöautomaation kaukovalvontajärjestelmä, yhteys MyHu	- 93
- patteriventtiilit uusittu termostaattiventtiileiksi, samalla lämpöverkko tasapainotettu	- 96
- ylätalon pohjaviemäri tukkeutui, väestösuoja "tulvi", betoniset tonttviemärit (ylätalosta lähtevä pohjaviemäri, myös alatalon viemäriputki) kuvattu, puhdistettu "leikkurilla"	- 97
- ylätalon käyttövesiverkoston linjasulut uusittu ja siirretty	- 98
- osa betonisista tonttviemäreistä sukitettu	-00
- päiväkodin ilmanvaihtojärjestelmä puhdistettu ja tasapainotettu	- 01
- molempien talojen + päiväkodin pysty- pohjaviemärit sekä keittiön haarat painehuuhdeltu	- 01
- taloyhtiön mankeli uusittu, D-portaan kuivatushuoneeseen lämpömankeli	- 01
- pysäköintialueen valaistusta lisätty	- 01
- molempien talojen asuntojen + päiväkodin ilmanvaihtojärjestelmä puhdistettu ja tasapainotettu	- 02
- ylä- ja alatalojen kylmäkellareiden kompressorilaitteet uusittu	- 04
- alataloon hankittu lämpömankeli	- 06
- C-portaan poistoilmakojeen sähkömoottori uusittu	- 06
- lämpö- ja vesijohtoverkoston linjaventtiilit huollettu ja huonokuntoiset uusittu	- 06
- tv-antenniverkko kunnostettu digivalmiuteen	- 07
- alatalon kuivaushuoneen kuivauslaite uusittu kondenssikuivaajaksi	- 07
- lämmitysjärjestelmän ja lämpimän käyttöveden rikkoutuneet säätömoottorit uusittu	- 07
- Putkistojen kuntotutkimus toteutettiin	- 09
- Kiinteistöautomaatiojärjestelmä asennettiin	- 09
- hankittiin Bauer Pipejet-vedenkäsittelylaitte	-10
- kunnostettiin ja maalattiin asuinrakennusten vesikatot	-10
- painehuuhdeltiin pysty- ja vaakarunkoviemäreitä	-10
- IV-järjestelmien puhdistus ja tasapainotus	-11
-ylätalon kuivaushuoneeseen uusi ilmankuivain Esteri	-12
-liityttiin WelhoDNA:n taloyhtiökohtaiseen laajakaistapalveluun (10M)	-12
- Putkiston kuntotutkimus	-13
-Päiväkodin painuneen viemärilinnan uusinta (Pvk:n hlökunnan Wc:n osuudella)	-15
- Ylätalon pohjaviemäri tukkeutui kahdesti, seurauksena väestösuoja "tulvi", ylätalosta lähtevä pohjaviemäri kuvattu, todettu puiden juurikasvutukkeumaa tarkastuskaivossa, tukkeuma poistettu	-15
- Kaukolämpölaitteiden uusinta	-16
- Käyttövesilinjoiden sulkuventtiilien uusiminen	-16
- ABC talon kylmiölaitteiden uusiminen	-16
-pysty- ja pohjaviemärien painehuuhtelu + hstojen pesuhuone/keittiöhaarojen pesu	-17
-Iv-järjestelmän puhdistus ja tasapainotus	-17
- Päiväkodin toinen IV poistopuhallin uusittu	-17
- Patteriverkoston tasapainotus sekä kiinteistöautomaation päivitys	-17
- Uima-altaan suodatus- ja lämmityslaitteiden uusiminen	-18
- Tontti- ja sadevesiviemärien pesu, kuvaus ja raportointi	-18
- Piha-alueen valaistuksen parantaminen	-18
- Putkiston kuntotutkimus	-20
-Talojen ulkopuolisten salaojien, viemäreiden ja sadevesiviemärien uusimisen suunnittelu	-20
- Talojen ulkopuolisten salaojien, viemäreiden ja sadevesiviemärien uusimisen toteutustyöt	-21
- Maalämmön ja poistoilman lämmöntalteenoton selvitystyöt 2021	-21

3.3 Piha- ja ulkoalueiden kunnossapito

- yläpihan leikkikenttä kunnostettu, kalusteet + istutukset uusittu yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa	-88 - 92
- pihakäytävien asfaltointi ja käytävien/pihan sadevesijärjestelmät uusittu	- 99
- paikoitusalueen sisäänajon uudelleen järjestely	- 04
- ylätalon länsipään jättekatos uusittu	- 05
- autotallirakennuksen betonirakenteet pinnoitettu, vesikatto (vanhaa katetta ei purettu, ei pohjatöitä) ja osa pellityksiä uusittu	- 04 - 05
- autotallirakennuksen betonirakenteet ja ikkunoiden vesipellit ym. peltiosat maalattu	- 05

- piha-alueelta kaadettiin 5 kappaletta huonokuntoisia puita	- 06
- tallirakennuksen edustan asfalttivauriot korjattu ja parkkialue sorastettu ja lanattu	- 07
- paikoitusalue kunnostettiin väljentämällä paikoitusrivejä ja lisäämällä muutama uusi lämpöpistokepaikka lisäksi uusittiin parkkialueen sähköpääkeskus, sähköjohdot, lämpöpistokkeet ja pylväisvalaisimet	- 08
- taloyhtiölle kuuluva päiväkodin itäpäädyn tontinosa kunnostettiin	-08-09
- Päiväkodin päädyn kunnostus loppuunsaatettiin	- 09
-alatalon roskakatoksen ulkopintojen uudistus	-10
-ylätalon roskakatoksen maalaus	-10
-alatalon roskakatos omaan käyttöön	-11
-alatalon grillille tukkipöytä ja penkit	-11
-puiden kuntotutkimus ja toteutettiin määritettyjen puiden kaato	-12 ja 18

ASUNTO- OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen kunnossapitotarveselvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

KORJAUSTYÖEHDOTUKSIA VUOSILLE 2022– 2027

Asunto Oy Myyrinrannalle on laadittu putkistojen kuntotutkimusraportin päivitys Ramboll Oy:n toimesta v 2020 sekä 10 v PTS jaksolla, josta ilmenevät LVV korjaustarpeet.

2022

- Parvekkeiden elementtisaumojen uusinnan suunnittelu, tarjouspyyntöasiakirjojen laadinta ja kilpailutus ja urakka
- Parvekekattojen uusinnan suunnittelu ja kilpailutus ja urakka
- Pihasuunnittelu
- Hormikartoitus
- Linjasaneerauksen hanke-esityksen laatiminen

2023-2027

- Vesikattojen maalaus
- Asbesti-ja haitta-ainekartoitus
- Sähkölatauspaikkojen hankekartoitus
- Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu
- Hissien kuntotarkastus
- Linjasaneeraus
- Pihasuunnitelmien toteutus

Vantaalla 16. toukokuuta 2022

As Oy Myyrinranta
Hallitus

ASUNTO OY MYYRINRANTA			TALOUSARVIO	Alv-ala	TOTEUTUMA
			2022	13,12%	2021
KIINTEISTÖN TUOTOT					
Hoitovastikkeet					
3001	Hoitovastikkeet		282 629		267 754
3029	Hoitovastikkeet alv		42 682		40 435
3060	Alv-vastike		2 995		2 995
Käyttökorvaukset					
3203	Saunamaksut 8,00/10,00 e/kk		2 300		2 858
3205	Laajakaistamaksut 3,50 eur/hsto/kk		2 520		2 520
3306	Laajakaistamaksut, alv		42		42
3419	Muut kiinteistön tuotot				616
Suoritettava alv					
3800	Suoritettavat alv:t		-8 849		-8 414
Yhteensä			324 319		308 806
	Yli-/alijäämä edell. kaudelta		136 299		
			460 617		
Henkilöstökulut					
5060	Hallituksen kokouspalkkiot		9 000		6 860
5070	toiminnantarkastuspalkkiot				100
Hallintopalvelut					
5371	Isännöintipalvelu alv		22 500		22 084
5372	Isänn.erillisveloitukset alv		2 000		1 387
5380	Tilintarkastuspalkkiot, alv		1 200		1 200
Käyttö- ja huoltopalvelut					
5431	Huoltopalvelumaksu, alv		35 000		34 558
5450	Käytön ja huollon tarvikkeet, alv		1 300		1 242
5460	Huollon erillisveloitukset, alv		1 200		2 009
5452	Laajakaistamaksut, alv		2 562		2 562
5456	Palontorjunta ja savunpoisto, alv		1 500		523
5468	Hissien huolto alv		2 000		2 422
5469	Muut käyttö- ja huoltomaksut alv		1 000		35
Ulkoalueiden hoitopalvelut					
5592	Lumityöt, alv		2 500		2 089
5563	Muu ulkoalue hoitopalv, alv		400		131
5594	Autopaikoituskulut, alv		1 500		1 767
Siivouspalvelut					
5631	Siivoussopimukset, alv		13 100		13 094
5633	Siivouksen lisätyöt, alv		3 200		
5651	Siivousaineet ja -tarvikkeet, alv		100		66
5664	Mattojen pesu ja hankintakulut, alv		500		
5681	Muut Siivous- ja puhtaanapitk,alv		500		485
Lämmitys, vesi, sähkö, jätehuolto					
5711	Kaukolämpö, perusmaksu, alv		17 000		16 301
5721	Kaukolämpö, kulutus, alv		55 000		52 748
5801	Vesi ja jätevesi,alv		30 000		29 611
5901	Sähkökulut, alv		9 300		8 752
6001	Jätehuoltokulut, alv		8 800		8 632
6011	Irtojätekulut, alv		200		85
Vakuutukset ja kiinteistövero					
6110	Täysarvovakuutus		10 300		9 282
6180	Muu vahinkovakuutus		100		73
6300	Kiinteistövero		37 800		37 241
Korjaukset					
6401	Julkisivukorjaukset, alv		60 000		
6411	Ulkokattokorjaukset, alv		1 000		1 039
6421	Ikkunat ja ovet, alv		500		2 812

ASUNTO OY MYYRINRANTA				TALOUSARVIO	Alv-ala	TOTEUTUMA
				2022	13,12%	2021
6431	Piharakennelmat, alv			500		
6441	Huoneistokorjaukset, alv					356
6446	Huoneistojen vahinkokorjaukset, alv			15 000		1 561
6451	Kylmätilat ja laitteet, alv			2 000		223
6461	Saunatilojen + ua korjaukset, alv			1 000		282
6471	Kuivaushuone, mankeli, alv			500		
6531	LVIS-järjestelmät, alv			15 000		9 526
6532	Hissikorjaukset, alv			9 000		6 584
6533	Antennijärj. korjaukset					
6536	Ilkivaltakorjaukset, alv			300		
6537	Pihatytöt, alv			1 000		1 924
6538	Ap-alueiden korjaukset, alv			500		631
6539	Muut korjaukset, alv			1 000		1 000
6561	Käyttötarvikkeet, alv			1 000		
6569	Korjaussuunnittelu alv			14 000		4 217
6574	Kuntotutkimukset					236
6580	ilkivaltakorjaukset					593
6663	Erillinen urakka, keskeneräinen					688 137
6730	Aktivoinnit keskeneräisiin					-688 137
Muut hoitokulut						
6809	Kopiokulut, alv			800		593
6829	Postikulut, alv			1 000		970
6846	Kiinteistöautomaatio, tietoliikenneku			250		739
6850	Pankkikulut			750		1 136
6851	Viranomaismaksut			150		110
5371	Kokouskulut			300		290
5389	Muut hallinto ja tskulut					369
6895	Muut hoitokulut alv			600		
6910	Vähennettävät alv:t hoitokuluista			-8 035		-5 498
HOITOKULUT YHTEENSÄ				387 677		285 028
HOITOKATE I				72 940		23 777
TUOTOT				á-hinta	Euroa	Yht.eur.
HOITOVASTIKE	8264	6		2,70	133 877	
HOITOVASTIKE	8264	6		3,00	148 752	282 629
HOITOVASTIKE, alv	1248	6		2,70	20 218	
HOITOVASTIKE, alv	1248	6		3,00	22 464	42 682
ALV-vastike	1248	6		0,20	1 498	
	1248	6		0,20	1 498	2 995
hsto						
Laajakaistamaksut	60	6		3,50	1 260	
Laajakaistamaksut	60	6		3,50	1 260	2 520
Laajakaistamaksu alv	1	6		3,50	21	
Laajakaistamaksu alv	1	6		3,50	21	42
ALV-laskelma						
Alv-vastikkeet				2 995		
suoritettava alv				-8 849		
vähennettävä alv				8 035		
alv-vastikkeen tilikauden yli/alijäämä				2 181		
alv-vastikkeen ed. vuosien yli/alijäämä				-1 556		
alv-vastikkeen kumulatiivinen yli/alijäämä				625		
Hallitus valtuutetaan perimään enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike taloudellisen tilanteen niin vaatiessa. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.						

ASUNTO OY MYYRINRANTA				TALOUSARVIO	Alv-ala	TOTEUTUMA
				2022	13,12%	2021
LAINANHOITOKULUT						
LAINA 3.						
RAHOITUSTUOTOT						
	8123	Pääomavastike 3		92 367		
		Yli/alijäämä edell. kaudelta		9 455		
		YHTEENSÄ		101 822		
RAHOITUSKULUT						
	8633	Korkokulut		5 200		
		Lyhennykset		95 171		
		YHTEENSÄ		100 371		
		Yli/alijäämä		1 452		
RAHOITUSTUOTOT						
	8133	Pääomavastikkeet, alv		20 218		
		Yli/alijäämä edell. kaudelta		2 213		
		YHTEENSÄ		22 431		
RAHOITUSKULUT						
	8633	Korkokulut		1 000		
		Lyhennykset		20 791		
		YHTEENSÄ		21 791		
		Yli/alijäämä		640		
		osake	kk	á-hinta	Euroa	Yht.eur.
Pääomavastike 3		4 665,00	6	1,70	47 583	
		4 665,00	6	1,60	44 784	92-367
Pääomavastike 3, alv		1 248,00	6	1,40	10 483	
		1 248,00	6	1,30	9 734	20 218
Pääomavastikkeen alv-v		1 248,00	6	0,34	2 516	
		1 248,00	6	0,31	2 336	4 852
Pääomavastikkeen ALV-laskelma						
		Alv-vastikkeet		4 852		
		suoritettava alv		4 852		
		alv-vastikkeen tilikauden yli/alijäämä		0		
		alv-vastikkeen ed. vuosien yli/alijäämä		98		
		alv-vastikkeen kumulatiivinen yli/alijäämä		98		
Pääomavastike 4 (viemäriurakka) 0,66 eur/osake/kk 1.5.2022						

Asunto Oy Myyrinranta

Koskikuja 7

01600 VANTAA

16.5.2022

**Tupakkalain (79 §) huoneistojen haltijoiden kuuleminen -
tupakointikiellon hakemisesta kaikille huoneistoparvekkeille**

Asunto Oy Myyrinrannan yhtiökokouksessa 13.6.2022 käsitellään/päätetään tupakkalain mukaista tupakointikiellon hakemisesta kaikille huoneistoparvekkeille.

Tupakkalaki edellyttää kiellon kohdehuoneistojen haltijoiden kuulemista ennen kiellon hakemista. Kuultavia ovat kaikki osakkaat ja asukkaat.

Tupakointikiellon hakemisesta päättävät taloyhtiön osakkaat yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä.

Pyydämme täyttämään oheisen kuulemislomakkeen 13.6.2022 klo 8.00 mennessä huoltoyhtiön postilaatikkoon, joka sijaitsee A – rapussa tai lähettämällä vastaukset isännöitsijätoimistoon osoitteeseen, Myyrmäen Huolto Oy, Ojahaanrinne 4 01600 Vantaa, kuoreen myös nimi Heidi Holopainen. Muistutamme, että vastaukset pitää olla todennettavissa mennessä 13.6.2022 klo 18. Kyselyn tulokset esitetään yhtiökokouksessa 13.6.2022.

As Oy Myyrinranta

Hallitus ja isännöitsijä

HUONEISTON HALTIJAN KUULEMINEN (Tupakkalain 79 §)

Tausta

Tupakkalain (549/29.6.2016) mukaan tupakointi on suoraan lain nojalla kielletty taloyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa kuten esimerkiksi rappukäytävissä, saunatiloissa ja kerhohuoneissa. Lisäksi taloyhtiö voi kieltää tupakoinnin yhtiön piha-alueella yhtiön omistamien rakennusten sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Tupakkalaki sisältää säännökset myös huoneistoparvekkeella ja huoneiston käytössä olevalla pihalla sekä huoneiston sisällä tapahtuvan tupakoinnin kieltämisestä. Nämä kiellot määrää kunnan tupakkalakia valvova viranomainen.

Tupakkalaki edellyttää kiellon kohdehuoneistojen haltijoiden kuulemista ennen kiellon hakemista. Kuultavia huoneiston haltijoita ovat ensinnäkin osakkaat. Jos tilaa hallitaan vuokrasopimuksen tai muun vastaavan perusteen nojalla, tulee lisäksi kuulla ko. tilojen haltijoita. Mikäli huoneisto on määräosin yhteisomistettu tai vuokrattu useammalle tai muutoin yhteisesti hallittu, tulee kaikkia huoneiston haltijoita kuulla.

Tupakointikiellon hakemisesta päättävät taloyhtiön osakkaat yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksin.

Kunta kuulee huoneistojen haltijoita tarvittaessa uudestaan. Tämä täydentävä kuuleminen osaltaan lisää tupakointikiellon hakemisen kustannuksia. Sujuvan ja kustannustehokkaan viranomaiskäsitteilyn takaamiseksi on tärkeää, että huoneiston haltijat ilmaisevat kantansa haettavaksi aiottuun tupakointikieltoon kirjallisesti ja selkeästi, esimerkiksi palauttamalla tämä asiakirja täytettynä ja allekirjoitettuna kokonaisuudessaan taloyhtiölle.

Yhtiö täyttää kohdat 1-4

1. Asunto-osakeyhtiön tiedot	Nimi : Asunto Oy Myyrinranta
	Y-tunnus: 0224306-5
	Osoite: Koskikuja 7, 01600 VANTAA C/O Myyrmäen Huolto PL 33 01601 VANTAA
	Sähköpostiosoite: heidi.holopainen@myyrmaenhuolto.fi
2. Selvitys haettavaksi ehdotetusta tupakointikiellosta Tupakointikielto kaikille yhtiön omistaman rakennusten huoneistoparvekkeille. Tupakansavu voi kulkeutua tupakkalaissa säädetyin tavoin huoneistoparvekkeelta toiselle huoneistoparvekkeelle.	
3. Kannanoton toimitusaika ja -tapa: Huoneistojen asukkaille ja osakkaille postitetaan kuulemislomakkeet samanaikaisesti yhtiökokouskutsujen kanssa viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta. Huoneistojen haltijoilla on mahdollisuus lausua haettavaksi ehdotetusta tupakointikiellosta toimittamalla tämä lomake täytettynä ja allekirjoitettuna taloyhtiön isännöitsijälle viimeistään 13.6.2022 klo 18 yhtiökokoukseen.	
4. Tupakointikieltoa koskeva päätöksenteko: Tupakointikiellon hakemisesta päätetään 13.6.2022 yhtiökokouksessa osakkaiden enemmistöpäätöksellä	

Huoneiston haltija täyttää kohdat 5-10

5. Huoneisto:
6. Huoneiston haltija / haltijat:
7. Huoneiston haltijan / haltijoiden yhteystiedot: Osoite: Puhelin: Sähköpostiosoite: ☐ Huoneiston haltijalle/haltijoille on vahvistettu turvakielto (väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annettu laki (661/2009), 36 §)
8. Huoneiston hallintaperuste: ☐ omistus ☐ vuokrasuhde ☐ muu, mikä
9. Huoneiston haltijan kanta ☐ Puollan / puollamme kieltoa ☐ Vastustan / vastustamme kieltoa ☐ kokonaan ☐ siltä osion, kun kielto koskee Perustelut:
10. Paikka, päiväys, allekirjoitus, nimenselvennys Paikka: Päivämäärä: Allekirjoitus ja nimenselvennys: _____

