

Osakkeenomistajille

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika 8.5.2025 klo 17.00
Paikka Lounasosasto, Sortilantie 5 A Kerava
Teams

Käsiteltävät asiat

- 1 Kokouksen avaus
- 2 Puheenjohtajan, sihteerin sekä pöytäkirjantarkistajien/ääntenlaskijoiden valinta
 - valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri, 2 pöytäkirjantarkastajaa ja 2 ääntenlaskijaa
- 3 Osanottajien ja kokouksen laillisuuden toteaminen
 - todetaan kokouksen osallistujat ja päätetään kokouksen laillisuudesta
- 4 Työjärjestyksen hyväksyminen
 - hyväksytään kokouksen työjärjestys
- 5 Toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
 - esitellään toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
- 6 Tilinpäätöksen vahvistaminen
 - päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 7 Vastuuvapauden myöntäminen
 - päätetään vastuuvapauden myöntämisestä tilivelvollisille
- 8 Tuloksen kirjaaminen / osingonjako
 - päätetään tuloksen käsittelystä ja osingonjaosta (hallituksen esitys on mainittu toimintakertomuksessa)
- 9 Hallituksen ja tilintarkastajien palkkiot
 - päätetään hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille alkavalla toimikaudella maksettavista palkkioista
- 10 Hallituksen valinta
 - valitaan hallitukseen 3-5 jäsentä.

- 11 Tilintarkastajien valinta
- valitaan yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja.
- 12 Suoritetut kunnossapito- ja muutostyöt
- esitetään hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä (asiassa ei tehdä päätöksiä)
- 13 Hallituksen selvitys tulevista kunnossapitotöistä
- esitetään hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä lähimmän viiden vuoden aikana suoritettavaksi tulevista merkittävistä korjaus- ja kunnossapitotöistä (asiassa ei tehdä päätöksiä)
- 14 Talousarvio
- vahvistetaan kuluvaan vuoden talousarvio ja samalla päätetään yhtiölle suoritettavan vastikkeen määrä (hallituksen talousarvioesitys liitteenä)
- 15 Valtuutuksen myöntäminen hallitukselle hoitovastikkeen lisäperintään
- hallitus esittää, että yhtiökokouksessa valittavalle hallitukselle myönnetään valtuutus tarvittaessa päättää hoitovastikkeen lisäperinnästä, jonka enimmäismäärä on kolmen kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä. Lisäksi valtuutus rahoitusvastikkeen tarkastamiseen ylös tai alaspäin tarvittaessa toimikauden aikana. Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.
- 16 Lainaosuussuoritusten rahastointi
- hallitus esittää, että rakennuslainan osalta rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon lainaosuuden kokonaissuoritukset ja pääomavastikkeet tuloutetaan.
- 17 Muut asiat
-Sähköisen asioinnin mahdollisuudet
-yleistä keskustelua taloyhtiön asioista
- 18 Kokouksen päättäminen

Tervetuloa

HALLITUS

Asunto-osakeyhtiölain edellyttämät kokousasiakirjat (tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja hallituksen päätösesitykset) ovat nähtävillä isännöitsijätoimistossa (Oiva Isännöinti, Keskuskatu 6, Mäntsälä). Kyseisten asiakirjojen olennainen sisältö ilmenee kokouskutsusta ja kutsun liitteistä.

TOIMINTAKERTOMUS

YLEISET TIEDOT YHTIÖSTÄ

Asunto Oy Vantaan Venus 3163325-7

Raudikkokuja 1 B, 01200 Vantaa

Kiinteistön ja rakennusten tiedot

Kiinteistön tunnus	Kiinteistön pinta-ala	Rakennukset kpl	Tontti
092-094-0001-0007	3325	2	vuokra

Kiinteistötunnus

092-094-0001-0003

Rakennuksen nimi	Käyttöönottovuosi
------------------	-------------------

Talo 1	2023
--------	------

Tilavuus: 5 607,00 m3

Asuntopinta-ala: 1 232,00 m2

Huoneistojen lukumäärä: 33, lisäksi 2 liiketilaa

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat sekä myönnettiin hallitukselle valtuudet hoitovastikkeen lisäperintää, joka on maksimissaan kolmen kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä. Lisäksi päätettiin hakea parveketupakointikieltoa Vantaa kaupungilta.

HALLITUS

Hallitus kokoontui tilikaudella 2 kertaa.

01.01.2024 - 31.12.2024

Rooli	Nimi
Hallituksen puheenjohtaja	Viiala Harry (01.01.2024 – 31.12.2024)
Hallituksen jäsen	Juutilainen Virpi (01.01.2024 – 31.12.2024)
Hallituksen jäsen	Viiala Taina (01.01.2024 – 31.12.2024)

Isännöitsijä, tilintarkastaja-/t ja muut vastuuhenkilöt

01.01.2024 - 31.12.2024

Rooli	Nimi
Isännöitsijä	Pesonen Anne (01.01.2024 -31.12.2024)
Tilintarkastaja	Sopanen Arto (01.01.2024-31.12.2024)
Kiinteistöhuolto	Kiinteistönhoito Olander (1.1.2024-31.7.2024) Oiva Talotekniikka Oy (01.08.2024 -31.12.2024)

ISÄNNÖINTI

Isännöinnistä vastaa Oiva Isännöinti Itä-Uusimaa Oy

TALOUS / VASTIKETIEDOT

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

Maksulajit	Hinta	Veloitusperuste
Hoitovastike, asunnot		
01.01.2024 - 31.12.2024	6,49 €	m2
Hoitovastike, liiketilat		
01.01.2024 - 31.12.2024	4,54 €	lh.m2
Hoitovastike, autopaikka		
01.01.2024 - 31.12.2024	1,30 €	autop.m2
Rahoitusvastike 1, asunnot		
01.01.2024 - 31.12.2024	0,60 €	os.lkm
Rahoitusvastike 1, auto		
01.01.2024 - 31.12.2024	0,60 €	ap.os.lkm
Rahoitusvastike 1, liike		
01.01.2024 - 31.12.2024	0,60 €	lh.os.lkm
Vesimaksuennakko		
01.01.2024 - 31.12.2024	20,00 €	kpl
Maksuvalmius ja taloudellinen tulos		

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -3 804,74 € euroa. Tuloslaskelman mukainen hoitokate oli -8 203,73 € euroa. Yhtiön maksuvalmius oli heikko.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaan oman pääoman voitto/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Lainat

Rahoituksen nimi	Rahoituksen kattaminen	Yksikköjen määrä	Rasitukset yhteensä	Lainarasite / velallinen yksikkö
Po 1 Rakennuslaina	Rahoitusvastike 1, asunnot	21 714,00 kpl	3 128 347,57 €	144,070534 €
	Korkosidos ja marginaali	Lainan päättymispäivä		
	Euribor 12 kk, 0.9	30.05.2048		

Osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset rahastoidaan ja pääomavastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Lainaosuuden poismaksamisen mahdolliset kustannukset varmistettava isännöitsijältä ennen huoneistokohtaisen lainaosuuden poismaksamista.

KORJAUKSET

Tili	Määrä
Kiinteistön korjaukset	6 131,34 €
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	667,69 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 576,44 €
Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.	188,98 €
Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	141,09 €
LVI-järjestelmien korjaukset	547,48 €
Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	603,52 €
Sähköjärjestelmien korjaukset	288,41 €
Ilkivaltakorjaukset	16,44 €

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on täysarvovakuutus Fenniassa ja torjunta Plus lisäturva Howdenilta.

OSAKESIIRROT

Huoneisto Osakenumerot Osakeluetteloon merkintäpäivä

AP 30	24881-24904	13.12.2024
B 100	6395-6969	29.01.2024
B 142	20972-21611	02.05.2024
B 79	1-364	04.10.2024

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN

Tilikauden aikana suoritettiin rakennuksen 1 vuotis tarkastukset ja korjaukset aloitettiin rakentajan toimesta.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Tulevaisuudessa tehdään hallituksen laatiman kunnossapitotarveselvityksen mukaisia toimenpiteitä yhtiökokousten päätösten mukaisesti.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	92 674,66
Käyttökorvaukset	10 239,24
Muut rahoitustuotot	718,70
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-0,03
Kiinteistön tuotot yhteensä	103 632,57
Kiinteistön hoitokulut	
Hoitokulut	-111 117,60
Korkokulut	-31,94
Muut rahoituskulut	-62,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-111 211,54
Tilikauden hoitojäämä	-7 578,97
Edellisten tilikausien hoitojäämä	5 701,62
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	-1 877,35

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1	
Pääomavastike 1	156 340,80
Korkokulut	-152 561,57
Muut rahoituskulut	-5,00
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	3 774,23
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	-659,02
Siirtyvä yli-/alijäämä	3 115,21
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	-1 877,35
Pääomavastikelaina 1	3 115,21
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	1 237,86
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	34 934,82
Lyhytaikainen vieras pääoma	-33 696,96
Rahoitusvalmius	1 237,86
Erotus	0,00

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

92 674,6649 901,74

Vastikkeet yhteensä

92 674,6649 901,74

Käyttökorvaukset

10 239,244 688,07

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

102 913,9054 589,81

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

-0,030,00

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

-0,030,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-3 800,000,00

Hallinto

-12 336,64-9 154,65

Käyttö- ja huolto

-8 963,57-4 980,77

Ulkoalueiden hoito

-457,200,00

Siivous

-3 484,68-2 727,82

Lämmitys

-17 408,58-7 760,56

Vesi ja jätevesi

-10 822,60-3 130,60

Sähkö ja kaasu

-2 614,08-1 306,55

Jätehuolto

-5 544,37-1 811,96

Vahinkovakuutukset

-1 294,46-757,06

Vuokrat

-25 359,21-14 299,92

Kiinteistövero

-7 839,20-2 517,14

Korjaukset

-10 161,39-665,19

Muut hoitokulut

-1 031,62-415,00

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-111 117,60-49 527,22

HOITOKATE

-8 203,735 062,59

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista

0,00-5 042,60

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

0,00-5 042,60

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot

718,70644,03

Pääomavastikkeet

156 340,8072 959,04

Lainaosuussuoritukset

0,00473 887,21

./. Rahastoidut osuudet

0,00-473 887,21

Korkokulut

-152 593,51-73 620,56

Muut rahoituskulut

-67,00-2,50

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

4 398,99-19,99

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-3 804,74	0,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-3 804,74	0,00

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	47 612,77	47 612,77
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	5 097 844,63	5 097 844,63
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 145 457,40	5 145 457,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 145 457,40	5 145 457,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	14 616,20	3 163,75
Muut saamiset	2 361,44	0,00
Siirtosaamiset	50,02	5 457,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	17 027,66	8 620,79
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	17 907,16	29 195,97
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	17 907,16	29 195,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	34 934,82	37 816,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 180 392,22	5 183 274,16

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	1 545 150,00	1 545 150,00
Rakennusrahasto yhteensä	1 545 150,00	1 545 150,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	473 887,21	473 887,21
Muut rahastot yhteensä	473 887,21	473 887,21
Edellisten tilikausien voitto/tappio	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-3 804,74	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 015 232,47	2 019 037,21
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 131 462,79	3 131 462,79
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 131 462,79	3 131 462,79
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	11 453,33	3 027,29
Ostovelat	13 672,23	7 979,42
Muut velat	8,00	8,00
Siirtovelat	8 563,40	21 759,45
Lyhytaikaiset velat yhteensä	33 696,96	32 774,16
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 165 159,75	3 164 236,95
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 180 392,22	5 183 274,16

ASUNTO OY VANTAAN VENUS

Y-TUNNUS 3163325-7

HALLITUKSEN SELVITYS YHTIÖSSÄ LÄHIMMÄN VIIDEN VUODEN AIKANA
SUORITETTAVAKSI TULEVISTA MERKITTÄVIMMISTÄ KUNNOSSAPITOTÖISTÄ

Rakennus on valmistunut asumiskäyttöön 2023, joten rakennukset ja rakennusosat ovat elinkaarensa alussa. Hallituksella ei ole tiedossa merkittäviä korjauksia seuraavalle viidelle vuodelle.

ASUNTO OY VANTAAN VENUS

VANTAALLA 2.4.2025

Hallitus

ASUNTO OY VANTAAN VENUS
Budjettivertailu 2024
Budjetti 2025

TUOTOT	Tot.24	Budj. 25
Hoitovastike, asunnot	80 373,12	86 006,88
Hoitovastike, liiketila	2 941,92	3 149,28
Hoitovastike, autopaikka	2 230,80	2 385,24
Vesimaksut	10 239,24	10 300,00
Ylimääräinen hoitovastike	<u>7 128,82</u>	<u>7 551,86</u>
	102 913,90	109 393,26
KULUT		
Isännöinti	8 145,32	8 960,00
Muut hallinnon kulut	7 991,32	8 000,00
Kiinteistöhuolto kk	7 823,85	9 289,68
Käyttö- ja huolto	1 596,92	1 600,00
Siivous	3 484,68	
Lämmitys	17 408,58	18 000,00
Vesi- ja jätevesi	10 822,60	11 000,00
Sähkö	2 614,08	3 000,00
Jätehuolto	5 544,37	5 500,00
Vakuutukset	1 294,46	1 310,00
Tonttivuokra	25 359,21	25 590,00
Kiinteistövero	7 839,20	7 840,00
Korjaukset	10 161,39	6 000,00
Muut hoitokulut	1 031,62	800,00
	111 117,60	106 889,68
Erotus		2 503,58
Hoitovastike, asunnot	1 032,0 m ²	
	6 kk	
1.1. - 30.6.	6,49 €/m ² /kk	40 186,08
1.7. - 31.12.	7,40 €/m ² /kk	<u>45 820,80</u>
		86 006,88
Hoitovastike, liiketila	54,0 m ²	
kerroin 0,7	6 kk	
1.1. - 30.6.	4,54 €/m ² /kk	1 470,96
1.7. - 31.12.	5,18 €/m ² /kk	<u>1 678,32</u>
		3 149,28
Hoitovastike, autopaikka 12,5m²	143,0 m ²	
kerroin 0,2	6 kk	
1.1. - 30.6.	1,30 €/m ² /kk	1 115,40
1.7. - 31.12.	1,48 €/m ² /kk	<u>1 269,84</u>
		2 385,24

Vesimaksuennakko

20,00 €/henkilö/kk

RAHOITUSVASTIKE yhtiölaina
393900-78561917

Pääoma (31.12.2024)			3131462,79
Lyhennykset			0,00
Korkoa n.			106 188,69
Yhteensä	1.1. - 31.12.		106 188,69
Velallisia osakkeita		21 714,00	
kk - mån		6,00	
vastike	1.1. - 30.6.	0,6000	78 170,40
vastike	1.7. - 31.12.	0,3000	39 085,20
Yhteensä			117 255,60
jäämä/skott			11 066,91
jäämä aik. vuosilta			3 115,22
Yhteensä			14 182,13

Jos haluat osallistua yhtiökokoukseen teams-etäyhteydellä, ilmoita siitä isännöitsijälle viimeistään 7.5.2025 klo 12 mennessä. Saat linkin kokoukseen kokouspäivänä.

Yhtiökokouskutsu tulee kaikille niille osakkaille, jotka ovat rekisteröineet saannon Maanmittauslaitoksen Huoneistotietojärjestelmään. Jos kauppa, perintö, lahja tai ositus on juuri tehty ja rekisteröinti on kesken, kutsu tulee entiselle omistajalle. Pyydämme toimittamaan kutsun uudelle omistajalle ja antamaan hänelle valtakirjan edustaa ostamaansa asuntoa/autopaikkaa/muuta tilaa. Ilman valtakirjaa uusi osakas voi osallistua kokoukseen, jos yhtiökokous niin päättää, mutta hän ei voi äänestää. Osoitemuutokset tulee aina tehdä myös Maanmittauslaitokselle asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi

VALTAKIRJA

Valtuutan täten _____ edustamaan itseäni ja käyttämään puhe- ja äänivaltaani Asunto Oy Vantaan Venuksen yhtiökokouksessa 8.5.2025.

Paikka ja päiväys _____ / _____ 2025

Huoneiston numero _____

allekirjoitus

Osakkeenomistaja, Sinun vastuullasi on yhteystietojesi oikeellisuus isännöinnissä

Ajantasaiset yhteystiedot Maanmittauslaitokselle – Ei isännöintiin

Isännöintitoimisto saa osakkaiden viralliset yhteystiedot ainoastaan Maanmittauslaitokselta, yhtiökokouksutsun toimittamiseksi. Osakkaan vastuulla on tarkistaa, että maanmittauslaitoksella on ajantasaiset yhteystiedot, sekä postiosoite että sähköpostiosoite. Isännöintitoimisto käyttää näitä virallisia osakkaan yhteystietoja yhtiökokouksutsun lähettämiseen.

Osakkeenomistaja, näin ilmoitat yhteystietosi huoneistotietojärjestelmään

Ilmoitathan mahdolliset yhteystietojen muutokset suoraan Maanmittauslaitokselle. Ilmoitus tehdään maanmittauslaitoksen sivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella.

Linkki lomakkeeseen:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/osakehuoneiston-omistajan-yhteystiedot>