

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Brahe II yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olen tilintarkastanut Asunto Oy Brahe II (Y-tunnus 0117471-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää ta-
seen, 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 tar-
peellisen 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 voi-
massa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja
isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpää-
töksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa
tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuu-
teen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lak-
kauttaa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on kor-
kea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti
suorittavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen
skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitte-
len 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 sel- laista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilin- tarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epä- varmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoani. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskerto- muksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kui- tenkin 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 riit- tävän kuvan.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkas- tuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Velvollisuutenani on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdes- sämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritet- taessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvi- oida, 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 vir- heellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 18.maaliskuuta 2022

Päivi Ollila, HT

ASUNTO OY BRAHE II

TALOUSARVIO VUODELLE 2022

					Budjetti 2022	Toteutunut 2021
KIINTEISTÖN TUOTOT						
Vastikkeet	kk	€/kk	m2			
Huoneistot	6	3,20	1 571	30 163		
Huoneistot	6	3,80	1 571	35 819	65 982,00	65 353,60
			kpl			
Laajakaistavastike	12	5,00	21		1 260	1 260
Vuokrat						
Autopaikkavuokrat	12	25,00	2	600		600
Varastovuokrat	12	1,00	44	528		528
Asuinhuoneistovuokrat	12	1404,53	1	16 854,36		14 634,36
Liikehuoneistovuokra	12	1481,89	1	17 782,68		17 782,68
					35 765,04	
Käyttökorvaukset						
Saunamaksut	12	7,00	10		900	945
Vesimaksut	6	15,00	39			
	6	15,00	39		7 440	7 440
Hankeosuussuoritukset						
Vastikkeet yhteensä					111 347,04	108 543,64
Muut tuotot						
KIINTEISTÖT TUOTOT YHTEENSÄ					111 347,04	108 543,64
Luottotappiot sekä vuokra- ja vastikekannon pyöritykset						-1 041,16
KIINTEISTÖN HOITOKULUT						
Henkilöstökulut					0,00	0,00
Hallintopalvelut					16 500,00	16 753,98
Käyttö- ja huoltopalvelut					16 500,00	16 101,47
Ulkoalueiden hoitopalvelut					3 000,00	4 557,52
Siivous					8 500,00	7 100,71
Lämmitys					31 981,00	30 760,66
Vesi- ja jätevesi					9 000,00	8 474,87
Sähkö / sähkömaksut					3 000,00	2 552,37
Jätehuolto					3 400,00	3 341,57
Vahinkovakuutukset					5 050,00	5 028,64
Kiinteistövero					11 000,00	10 049,32
Korjaukset ja huolto					9 000,00	29 497,06
Muut hoitokulut						0,00
Erillinen urakka 2 / Kattourakka						286,44
Edellisten vuosien menoihin kohdistuvat						
HOITOKULUT YHTEENSÄ					116 931,00	134 504,61
Saadut vahingonkorvaukset						
HOITOKATE					-5 583,96	-27 002,13
Edellisten tilikausien hoitojäämä					-15 828,28	
Siirtyy seuraavalle tilikaudelle 2023					-21 412,24	

Rahoitusbudjetti 1**2022**

Julkisivut / Nordea

Pääoma 31.12.2021 6 267,96
Laina päättyy vuonna 2024
Lainaa jäljellä (vuotta) 2,5

MENOT

Korkojakso	0,866 %	1.1.2022	31.12.2022	360	pv	54,28 €
Korkojakso	0,000 %			0	pv	0,00 €
Korkojakso	0,000 %				pv	0,00 €

Lyhennykset	28.6.2022	1044,66
	28.12.2022	1044,66

Lyh. yhteensä 2 089,32
Korkokulut 54,28
Muut kulut 6,00

Menot yhteensä 2 149,60

Rahoitusvastikkeet

6 kk	314 m2	0,40	753,60
6 kk	314 m2	0,40	753,6

Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	2 892,42	4 399,62
Arvioitu siirtyvä yli-/alijäämä seuraavalle vuodelle		2 250,02

Rahoitusvastikesuositus 1.7.2022 alkaen 0,40

ASUNTO OY BRAHE II

TILIKAUSI 1.1.2022 - 31.12.2022

Rahoitusbudjetti 2

2022

Sähkönousu- ja porrashuoneremontti / Nordea

Pääoma 31.12.2021 86 452,93

Laina päättyy vuonna 2031

Lainaa jäljellä (vuotta) 9,5

MENOT

Korkojakso	0,90 %	1.1.2022	31.12.2022	360 pv	778,08
Korkojakso	0			0 pv	0
Korkojakso	0			pv	0

Lyhennykset	30.6.2022	4 550,16
	31.12.2022	4 550,16

Lyh. yhteensä 9 100,32

Korkokulut 778,08

Muut kulut 6,00

Menot yhteensä 9 884,40

Rahoitusvastikkeet

6 kk	649 m2	1,3	5 062,20
6 kk	649 m2	1,3	5 062,20

Edellisten tilikausien yli-/alijäämä 2 246,72 12 371,12

Arvioitu siirtyvä yli-/alijäämä seuraavalle vuodelle 2 486,72

Rahoitusvastikesuositus 1.1.2022 alkaen

1,3

Rahoitusbudjetti 3**2022**

Kattoremontti / Handelsbanken

Pääoma 31.12.2021

62375,45

Laina päättyy vuonna

2025

Lainaa jäljellä (vuotta)

3,5

MENOT

Korkojakso	0,72 %	1.1.2022	31.12.2022	360 pv
Korkojakso	0			0 pv
Korkojakso	0			pv

Lyhennykset

30.4.2022	8 910,77
31.10.2022	8 910,77

Lyh. yhteensä**17 821,54****Korkokulut****449,10****Muut kulut****0,00****Menot yhteensä****18 270,64****Rahoitusvastikkeet**

6 kk	722 m2	2,2	9 530,40
6 kk	722 m2	2,2	9 530,40

Edellisten tilikausien yli-/alijäämä

3 444,6022 505,40

Arvioitu siirtyvä yli-/alijäämä seuraavalle vuodelle

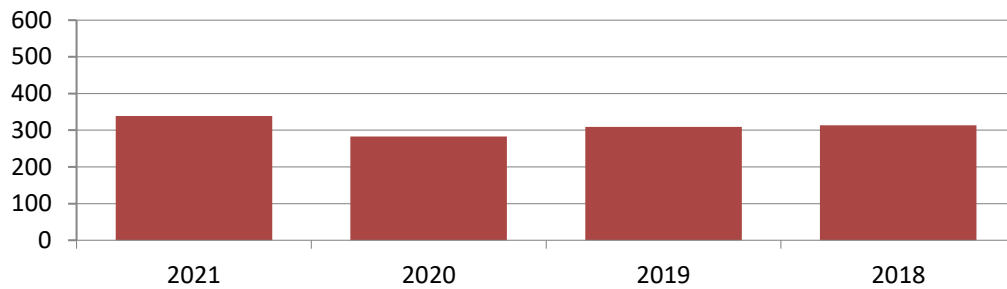
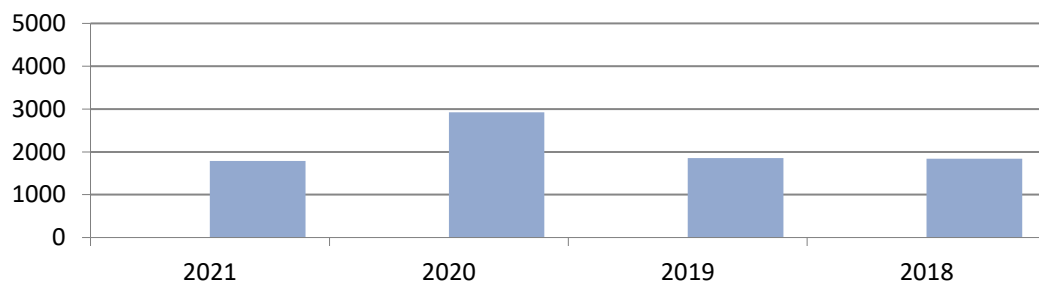
4 234,76

Rahoitusvastikesuositus 1.1.2022 alkaen**2,2**

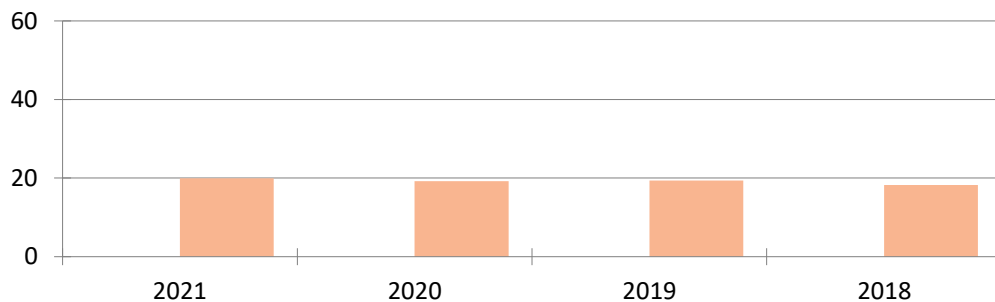
KULUTUSSEURANTA VUOSITASOISESTI, 1.1. - 31.12.

	2021	2020	2019	2018
LÄMPÖ				
MWh	338,7	283,27	309,35	313,7
(norm.)				
kWh/Rm3	35,7	30	32,6	33,0
VESI				
m ³	1792	2927	1852	1844
l/as/vrk	120	196	124	123
SÄHKÖ				
MWh	19,97	19,23	19,42	18,22
kWh/Rm3	2,10	2,02	2,04	1,92

Lämmön kulutus MWh

Veden kulutus m³

Sähkön kulutus MWh



ASUNTO OY BRAHE II

HALLITUKSEN 5-VUODEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Yhtiön Y-tunnus:
Hallitus käsitellyt: 2.2.2022
Esitetty yhtiökokoukselle:

0117471-5

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys.
Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.
Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi.
Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia taloyhtiön asiakirjoja, raportteja ja dokumentteja:

Ikkunoiden kuntokartoitus 2021
Vesikaton PTS-tarkastus 2017
Vesikaton kuntokartoitusraportti 2016
Hissien kuntokatselmus 16.10.2013
Vesikaton huolto- ja korjauskartoitusraportti 15.10.2010
Kiinteistön peruskuntoarvio 2003
Tilinpäätökset, toimintakertomukset
ja hallituksen pöytäkirjat

Alla esitetyt kustannukset ovat arvioita. Kuka urakka suunnitellaan ja kilpailutetaan erikseen.

TOIMENPIDE

TOTEUTUSVUOSI JA KUSTANNUSARVIO

	2022	2023	2024	2025	2026
Kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen	25 000,00 €				
Katon maalaus	25 000,00 €				
ikkunaremontin suunnittelu ja kilpailutus			5 000,00 €		
ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen / kunnostus				300 000,00 €	
Hissien peruskorjaus				70 000,00 €	
Rappauksen paikkakorjaukset sisäpihalla				x	
Kustannukset yhteensä	50 000,00 €	0,00 €	5 000,00 €	370 000,00 €	0,00 €

Kustannusarvio €/m ²	31,83 €	0,00 €	3,18 €	235,52 €	0,00 €
Pääomavastikearvio €/m ² /kk, 5 vuoden laina-aika	0,53 €	0,00 €	0,05 €	3,93 €	0,00 €
Maksavat neliöt = 1571 m ²					

YHTIÖSSÄ SUORITETUT HUOMATTAVAT KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

Toimenpide	Toteutusvuosi
Pesutupa	1978
Vesikatto	1984
Lämmönsiirrin	1997
Putkisaneeeraus, saunan peruskorjaus	1998
Piharemontti, saunassa maalaustöitä	2006
Julkisivujen uusinta, ikkunoiden huoltomaalaus	2009-2010
Katon lumiesteiden uusiminen, alipainetuulettimien asennus	2011
IV-hormeihin sadehatut	2011
Taloyhtiön omistaman asunnon A 1 kunnostus	2013
Sähkö- ja datanousujen uusiminen, porrashuoneiden peruskorjaus	2015
Kiinteistön lukkojen uusiminen Abloy Sento	2016
IV-kanavien nuohous	2017
Pesutuvan maalaus ja lattian pinnoitus	2018
Velco-korvausilmaventtiilien asennus korvausilmaluukkuihin	2018
Vesikaton uusiminen	2019
Jätekatoksen uusiminen	2019
Pihaportin uusiminen	2020
Sisäpihan syöksy- ja vaakarännien saattolämmityskaapelit	2021