

Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti  
c/o Holiday Club Isännöinti  
PL 618, 33101 Tampere  
puh. 0306 870 200 fax 0306 870 227  
email: isannointi@holidayclub.fi  
www.holidayclub.fi/isannointi

---

### Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Sallan Eraustähtien osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 30.5.2017 kello 14 alkaen Holiday Club Tampereen kylpylässä.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat lähetetään tämän kokouskutsun mukana. Tilinpäätösasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 8.5.2017- 30.5.2017 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kuusamossa, 8 päivänä toukokuuta 2017

Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti  
hallitus

Litteet: esityslista  
toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelle 1.1.2016–31.12.2016  
ja talousarvio 1.1.2018–31.12.2018  
tilintarkastuskertomus

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

---

### Valtakirja

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani/ mme  
(valtuutetun nimi)

puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti- yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella, 30.5.2017 klo 14.00

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2017  
paikka

\_\_\_\_\_  
osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
osakkeen omistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
nimenselvennys

omistamani vko/vkot \_\_\_\_\_

Varsinainen yhtiökokous 30.5.2017

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja äänenlaskijat.
4. Esityslistan hyväksyminen
5. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 8.5.2017 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
6. Merkinnät  
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin tiloissa, osoitteessa Lapinniemenranta 12, Tampere 8.5.2017 – 30.5.2017 välisenä aikana.
7. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2016 – 31.12.2016
8. Tilintarkastuskertomus
9. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
10. Tilikauden tuloksen käsittely  
Kiinteistöyhtiön hallitus esittää, että tilikauden tappio 42,26 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapauden myöntäminen
12. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-7) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa on ollut neljä jäsentä
13. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot  
Tilikaudella on hallituksen jäsenille maksettu 130€/kokous. Hallituksen jäsenille on korvattu matkakulut voimassa olevan verohallinnon matkustussäännön mukaan pois lukien päivärahat. Tilintarkastajalle on maksettu palkkio kohtuullisen laskun mukaan.
14. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
15. Talousarvion vahvistaminen ja vahvistetaan kerättävät vastikkeet ajalle 1.1.2018 – 31.12.2018
16. Muut esille tulevat asiat
17. Kokouksen päättäminen

## TOIMINTAKERTOMUS

### TILIKAUSI 1.1.-31.12.2016

#### YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti-nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti:

Lomahuoneistot	20 kpl
Valmistunut	A ja B -talot 2005 ja C,D ja E -talot 2008-2009
Huoneistojen pinta-ala	63 m <sup>2</sup>
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Osakemäärä	1040 kpl
Y-tunnus	2432279-2
Kunta	Salla
Tontti/tila	Tunturipuisto
Yhtiö perustettu	21.9.2011
Kaupparekisteri	25.10.2011

#### Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimitilana on omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita n. 6720 m<sup>2</sup>:n suuruista määräälaa Sallan kunnan Märkäjärven kylässä sijaitsevasta Tunturipuisto-nimisestä tilasta (kiinteistötunnus 732-409-53-22) ja (732-409-53-63), omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osake-periaatteella.

Yhtiö voi omistaa toimintaansa palvelevia muiden yhtiöiden osakkeita ja muita arvopapereita ja liittyä osakkaaksi toimintaansa palveleviin yhteisöihin ja laitoksiin ja omistaa niitä yksin tai yhdessä muiden kanssa.

Yhtiö voi perustaa rahastoja uudisrakennusten rakentamista, peruskorjausta ja alueen tai oman toimintansa kehittämistä varten.

#### Yhtiön omistamat osakkeet

Yhtiön omistamat Kiinteistö Sallan Eraustähden osakkeet, joita on yhteensä 1 040 kappaletta, oikeuttavat 20 lomahuoneiston hallintaan, josta kunkin huoneiston pinta-ala on 63,0 m<sup>2</sup>.

Viikot n:o 44 ja 45 ovat huoltoviikkoja, jonka aikana asunnossa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämät työt. Niinä vuosina kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön hallintaan vuokrattavaksi käypää vuokraa vastaan yhtiön osakkaille ja ulkopuolisille.

Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

#### HALLINTO JA ORGANISAATIO

##### Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti piti varsinaisen yhtiökokouksen 25.5.2016 Tampereella.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

### Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy Tilintarkastusyhteisö.  
päävastuullisena tilintarkastajana Pekka Hiltunen.

### Yhtiön hallitus

24.6.2015 alkaen

Pertti Sihvonen	puheenjohtaja
Harri Jouhki	hallituksen jäsen
Jermu Mikkonen	hallituksen jäsen
Riku rauhala	hallituksen jäsen

25.5.2016 alkaen

Pertti Sihvonen	puheenjohtaja
Harri Jouhki	hallituksen jäsen
Jermu Mikkonen	hallituksen jäsen
Riku rauhala	hallituksen jäsen

Toimitusjohtajana on toiminut Henri Nuora heinäkuu 2016 asti ja elokuu 2016 alkaen Kati Pätsi.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

### Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

#### *Palveluntarjoaja*

#### *Palvelu*

Holiday Club Salla	vastaanottopalvelut
Sallan Tunturipalvelut Oy 31.3.2016 saakka	siivouspalvelut
Holiday Club Salla 1.4.2016 alkaen	siivouspalvelut
Holiday Club Isännöinti	kiinteistöhuolto
Comforta Oy	vaihtotekstiilit
Holiday Club Isännöinti	kirjanpito, osakerekisteri ja isännöintipalvelut
Kotikylän Kone Oy	lumityöt

### Tilikaudella kerätyt vastikkeet

Perusvastike	
laskutettuja viikkoja 1000 kpl	
209,00 €/viikko	209 000,00 €
Palveluvastike	
laskutettuja viikkoja 729 kpl	
86,00 €/viikko	62 694,00 €
yhteensä	<u><u>271 694,00 €</u></u>

### Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus vakuutusyhtiö Fenniassa.

### **Korjaukset ja huolto**

Huoltoviikolla on suoritettu normaaleja huoltotöitä. Lisäksi huoneistoissa tehtiin tarvittavia korjauksia ja hankintoja kertomus vuoden aikana.

### **Toiminta ja talous**

Yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

### **Olellaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.**

	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2015-31.12.2015	1.1.2014 – 31.12.2014
Tuotot	271.694,00	289.369,24	276.682,00
Hoitokulut	247.704,11	266.915,13	243.841,12
Käyttöaste	72,90 %	57,13 %	60 %

Tuotot sisältävät perusvastiketta 209.000,00 € ja palveluvastiketta 62.694,00 €.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä yhtiöllä ole pitkäaikaisia lainoja.

Yhtiöllä on käytössään osakaslounge, jonka käyttökustannukset jaetaan alueen muiden yhtiöiden kanssa.

### **Poistot**

Kertomusvuonna tehtiin poistoja 23.615,03 €.

Edellisellä tilikaudella 2015 tehtiin poistoja 22.087,00€.

### **Olellaiset tapahtumat tilikaudella**

Yhtiön toiminta ja talous jatkaa vakiintuneena.

Yhtiö liitettiin langattomaan verkkoon tammikuussa 2016.

### **Arvio toiminnan kehittymisestä**

Kaluston uusimisella ja huoneistoja kunnostamalla pyritään ylläpitämään ja parantamaan kiinteistöyhtiön toimintaa. Mitään suurempia korjauksia ei ole tulossa.

### **Tulevia tapahtumia tilikauden jälkeen**

A- ja B- sekä huoltorakennukseen ja aitoihin tullaan suorittamaan julkisivumaalaus kesällä 2017.

Terassit ja saunan lauteet tullaan käsittelemään tilikauden 2017 aikana.

### **Hallituksen esitys tuloksen käyttämiseksi**

Tilikauden tulos osoittaa -42,26 € tappiota. Hallitus esittää, että tilikauden tappio siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

**Vastikelaskelmat 1.1.2016-31.12.2016**

<b>Perusvastikkeet</b>	
Perusvastikkeet	209 000,00
Korkotuotot	377,68
Tuotot yhteensä	209 377,68
<b>Hoitokulut</b>	
Palkkiot	-780,00
Yhtiökokouskulut	-1 639,83
Hallituksen kokouskulut	-689,58
Isännöinti	-32 988,46
Tilintarkastus	-992,00
Perintäkulut	-1 131,78
Puhelinkulut	-114,20
Posti- ja kopiointikulut	-1 058,77
Pankkikulut	-737,15
Huoltosopimukset	-22 400,40
Vastaanottopalvelu	-21 725,54
Yleisaluiden hoito	-3 316,50
Suursiivous	-1 423,39
Lämmitys	-21 708,49
Vesi ja jätevesi	-5 366,34
Sähkö	-11 354,05
Jätehuolto	-2 428,41
Vakuutukset	-760,15
Maa-aluevuokrat	-27 821,12
Osakasloungenvuokra	-2 254,56
Kiinteistövero	-10 081,69
Kiinteistön korjaus ja huolto	-844,81
Kaluston korjaus ja huolto	-1 776,28
Internet	-7 425,12
Latumaksut	-4 133,68
Osakastoiminnot	-402,82
Muut kulut	3,00
Myöhästysmaksut	-29,46
Luottotappiot	-1 705,76
Luottotappioiden palautukset	2 267,10
Rahoitus- ja korkokulut	-14,80
Hoitokulut yhteensä	-184 835,04
<b>Yhteensä</b>	
Ylijäämä/alijäämä	24 542,64
Edell.tk:n jäämä	92 241,53
Siirtävä ylijäämä/alijäämä	<b>116 784,17</b>
<b>Palveluvastikkeet</b>	
Palveluvastikkeet	62 694,00
Tuotot yhteensä	62 694,00
<b>Käyttökulut</b>	
Kuluvat käyttötarvikkeet	-4 561,54
Takka puut	-1 238,02
Pienkalusto	-1 398,72
Siivous	-48 648,23
Pesulakulut	-7 817,36
<b>Yhteensä</b>	-63 663,87
Ylijäää/alijäämä	-969,87
Edell.tk:n jäämä	10 734,11
Siirtävä ylijäämä/alijäämä	<b>9 764,24</b>
<b>Investointilaskelma</b>	
Edell.tk:n jäämä	3 494,98
Siirtävä investointijäämä	<b>3 494,98</b>
<b>Tarkistus kirjanpitoon</b>	
Hoitovastikkeet	116 784,17
Palveluvastikkeet	9 764,24
Investointilaskelma	3 494,98
<b>Yhteensä</b>	<b>130 043,39</b>
<b>Rahoitusomaisuus</b>	
Rahoitusomaisuus	141 129,33
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-11 085,94
<b>Taseen rahoitusasema</b>	<b>130 043,39</b>

<b>TALOUSARVIOVERTAILU</b>	<b>Talousarvio</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Ero</b>
	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2016
<b>TUOTOT</b>			
Perusvastikkeet	209 000,00	209 000,00	0,00
Palveluvastikkeet	68 000,00	62 694,00	5 306,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>277 000,00</b>	<b>271 694,00</b>	<b>5 306,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
Palkat ja palkkiot	0,00	-780,00	-780,00
<b>POISTOT</b>			
Rakennukset	0,00	-23 615,03	-23 615,03
<b>POISTOT YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>-23 615,03</b>	<b>-23 615,03</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>			
Yhtiökokouskulut	-2 500,00	-1 639,83	-860,17
Hallituksen kulut	-3 700,00	-689,58	-3 010,42
Kirjanpito ja isännöinti	-32 300,00	-32 988,46	688,46
Tilintarkastus	-1 100,00	-992,00	-108,00
Perintäkulut	-500,00	-1 131,78	631,78
Puhelinkulut	-1 000,00	-114,20	-885,80
Posti- ja kopiointikulut	-3 000,00	-1 058,77	-1 941,23
Pankkipalvelut	-700,00	-737,15	37,15
Muut hallinnon kulut	-100,00	0,00	-100,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	-5 200,00	-4 561,54	-638,46
Takkapuut	-1 600,00	-1 238,02	-361,98
Pienkalusto	-1 400,00	-1 398,72	-1,28
Huoltosopimus	-24 200,00	-22 400,40	-1 799,60
Vastaanottopalvelut	-22 300,00	-21 725,54	-574,46
Ulkoalueiden hoito	-3 700,00	-3 316,50	-383,50
Viikkosiivous	-44 000,00	-48 648,23	4 648,23
Suursiivous	-9 900,00	-1 423,39	-8 476,61
Pesulakulut	-8 900,00	-7 817,36	-1 082,64
Lämmitys	-19 000,00	-21 708,49	2 708,49
Vesi- ja jätevesi	-4 500,00	-5 366,34	866,34
Sähkö	-12 000,00	-11 354,05	-645,95
Jätehuolto	-2 200,00	-2 428,41	228,41
Vahinkovakuutukset	-800,00	-760,15	-39,85
Maa-aluevuokrat	-28 500,00	-27 821,12	-678,88
Osakastilat	-2 300,00	-2 254,56	-45,44
Kiinteistövero	-10 000,00	-10 081,69	81,69
Kiinteistön korjaus ja huolto	-10 000,00	-844,81	-9 155,19
Kaluston korjaus ja huolto	-8 100,00	-1 776,28	-6 323,72
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	-1 500,00	0,00	-1 500,00
Internetkulut	-5 600,00	-7 425,12	1 825,12
Latamaksut	-3 300,00	-4 133,68	833,68
Muut kulut	0,00	3,00	-3,00
Osakastoiminnot	0,00	-402,82	402,82
Myöhästysmaksut	0,00	-29,46	29,46
Luottotappiot	-3 200,00	-1 705,76	-1 494,24
Luottotappioiden palautukset	0,00	2 267,10	-2 267,10
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-277 100,00</b>	<b>-247 704,11</b>	<b>-29 395,89</b>
Hoitokate	-100,00	23 209,89	-23 309,89
Korkotuotot	0,00	377,68	-377,68
Korkokulut	0,00	-14,80	14,80
	-100,00	-42,26	-57,74

<b>TULOSLASKELMA</b>	<b>liite</b>	<b>1.1.2016-31.12.2016</b>	<b>1.1.2015-31.12.2015</b>
Perusvastikkeet		209 000,00	209 000,00
Palveluvastikkeet		62 694,00	70 434,00
Vuokraustuotot		0,00	9 714,88
Käyttökorvaukset		0,00	220,36
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>271 694,00</b>	<b>289 369,24</b>
<b>Kiinteistö muut tuotot</b>			
Muut tuotot		0,00	209,00
<b>Kiinteistön muut tuotot yhteensä</b>		<b>0,00</b>	<b>209,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		-780,00	-1 170,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>2</b>		
Rakennukset		-23 615,03	-22 087,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>		<b>-23 615,03</b>	<b>-22 087,00</b>
<b>Kiinteistön muut kulut</b>			
Hallinto		-39 351,77	-43 292,40
Käyttö ja huolto		-51 324,22	-54 400,11
Ulkoalueiden huolto		-3 316,50	-3 603,80
Siivous		-57 888,98	-62 320,53
Lämmitys		-21 708,49	-18 678,04
Vesi ja jätevesi		-5 366,34	-4 491,02
Sähkö		-11 354,05	-11 737,75
Jätehuolto		-2 428,41	-2 193,20
Vahinkovakuutukset		-760,15	-727,21
Vuokrat		-30 075,68	-30 424,17
Kiinteistövero		-10 081,69	-9 354,73
Korjaukset		-2 621,09	-12 892,87
Muut hoitokulut		-11 988,08	-9 602,64
Luottotappiot		561,34	-3 196,66
<b>Muut kulut yhteensä</b>		<b>-247 704,11</b>	<b>-266 915,13</b>
<b>Liikevoitto (tappio)</b>		<b>-405,14</b>	<b>-593,89</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>3</b>		
Korkotuotot		377,68	632,41
Korkokulut		-14,80	-37,72
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>362,88</b>	<b>594,69</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>-42,26</b>	<b>0,80</b>



TASE	liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	4		
Rakennukset ja rakennelmat		1 557 022,89	1 580 637,92
Koneet ja kalusto		153 566,86	153 566,86
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>1 710 589,75</b>	<b>1 734 204,78</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 710 589,75</b>	<b>1 734 204,78</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>	5		
Myyntisaamiset		5 994,81	14 453,08
Siirtosaamiset		9 314,44	9 714,88
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>15 309,25</b>	<b>24 167,96</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>			
Pankkisaamiset		125 820,08	115 756,34
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>		<b>125 820,08</b>	<b>115 756,34</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>141 129,33</b>	<b>139 924,30</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 851 719,08</b>	<b>1 874 129,08</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	6		
Osakepääoma		2 500,00	2 500,00
Sijoitetun vapaa oman pääoman rahasto		1 838 172,76	1 838 172,76
Edellisten tilikausien voitto(tappio)		2,64	1,84
Tilikauden voitto (tappio)		-42,26	0,80
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 840 633,14</b>	<b>1 840 675,40</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	7		
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Ostovelat		11 085,94	12 816,36
Muut lyhytaikaiset velat		0,00	234,00
Siirtovelat		0,00	20 403,32
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>11 085,94</b>	<b>33 453,68</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 851 719,08</b>	<b>1 874 129,08</b>

**BUDJETTIVERTAILU**

	Budjetti	Toteuma	Budjetti	Budjetti
	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2018
<b>TUOTOT</b>				
Perusvastikkeet	209 000,00	209 000,00	209 000,00	209 000,00
Palveluvastikkeet	68 000,00	62 694,00	63 000,00	63 000,00
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>277 000,00</b>	<b>271 694,00</b>	<b>272 000,00</b>	<b>272 000,00</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat ja palkkiot	0,00	-780,00	-800,00	-900,00
<b>POISTOT</b>	<b>0,00</b>	<b>-23 615,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Yhtiökokouskulut	2 500,00	-1 639,83	2 100,00	2 200,00
Hallituksen kulut	3 700,00	-689,58	1 500,00	1 500,00
Kirjanpito ja isännöinti	32 300,00	-32 988,46	33 500,00	33 600,00
Tilintarkastus	1 100,00	-992,00	1 200,00	1 300,00
Perintäkulut	500,00	-1 131,78	1 300,00	1 300,00
Puhelinkulut	100,00	-114,20	200,00	200,00
Posti- ja kopiointikulut	3 000,00	-1 058,77	1 500,00	1 500,00
Pankkipalvelut	700,00	-737,15	800,00	900,00
Muut hallinnon kulut	100,00	0,00	200,00	200,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	5 200,00	-4 561,54	5 400,00	5 400,00
Takka puut	1 600,00	-1 238,02	1 700,00	1 700,00
Pienkalusto	1 400,00	-1 398,72	1 500,00	1 600,00
Huoltosopimus	24 200,00	-22 400,40	24 300,00	24 500,00
Vastaanottopalvelut	22 300,00	-21 725,54	22 400,00	22 400,00
Ulkoalueiden hoito	3 700,00	-3 316,50	3 800,00	3 800,00
Viikkosiivous	44 000,00	-48 648,23	50 000,00	50 500,00
Suursiivous	9 900,00	-1 423,39	2 500,00	3 000,00
Pesulakulut	8 900,00	-7 817,36	9 000,00	9 000,00
Lämmitys	19 000,00	-21 708,49	22 500,00	23 000,00
Vesi- ja jätevesi	4 500,00	-5 366,34	5 800,00	6 000,00
Sähkö	12 000,00	-11 354,05	12 100,00	12 300,00
Jätehuolto	2 200,00	-2 428,41	2 300,00	2 600,00
Vahinkovakuutukset	800,00	-760,15	900,00	950,00
Maa-aluevuokrat	28 500,00	-27 821,12	28 600,00	28 800,00
Osakastilat	2 300,00	-2 254,56	2 400,00	2 400,00
Kiinteistövero	10 000,00	-10 081,69	10 100,00	10 300,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	10 000,00	-844,81	25 000,00	5 000,00
Kaluston korjaus ja huolto	8 100,00	-1 776,28	9 000,00	10 000,00
Tiedottaminen/osakaslehtikulut	1 500,00	0,00	0,00	0,00
Internetkulut	5 600,00	-7 425,12	7 600,00	7 700,00
Latumaksut	3 300,00	-4 133,68	4 300,00	4 300,00
Muut kulut	800,00	3,00	200,00	200,00
Osakastoiminnot	0,00	-402,82	500,00	600,00
Myöhästymiskulut	0,00	-29,46	50,00	50,00
Luottotappiot	3 200,00	-1 705,76	2 000,00	2 000,00
Luottotappioiden palautukset	0,00	2 267,10	0,00	0,00
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>277 000,00</b>	<b>-247 704,11</b>	<b>296 250,00</b>	<b>280 800,00</b>
Hoitokate	0,00	23 209,89	-24 250,00	-8 800,00
Korkotuotot	0,00	377,68	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	-14,80	0,00	0,00

**Vastike**

**1.1.2016-31.12.2016**

**€ / osake /viikko**

Perusvastike	209,00	
Palveluvastike	86,00	<b>vastikeyhteensä 295,00</b>

**Vastike**

**1.1.2017-31.12.2017**

**€ / osake /viikko**

Perusvastike	209,00	
Palveluvastike	86,00	<b>vastikeyhteensä 295,00</b>

**Vastike**

**1.1.2018-31.12.2018**

**€ / osake /viikko**

Perusvastike	209,00	
Palveluvastike	86,00	<b>vastikeyhteensä 295,00</b>



## Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, 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.

#### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Sallan Eraustähti nimisen yhtiön (y-tunnus 2432279-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016. Tilinpäätös sisältää yhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Riippumattomuus

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja 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 toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja 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

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. 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.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme 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.

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

Tampereella 2.5.2017

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö



Pekka Hiltunen  
KHT