



Asunto-Oy Säästökenno

TILINPÄÄTÖS

Tilikausi 1.1.2016 - 31.12.2016



Y-tunnus: 0122290-8
Kotipaikka: 091

Sisällysluettelo

Aihe	Sivu
Toimintakertomus	1
Vastikerahoituslaskelma	5
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	10
Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	13
Tilintarkastuskertomus	14
Laaja Tuloslaskelma	15
Laaja Tase	18
Tase-erittely	20

1. PERUSTIETOJA

Asunto Oy Säästökenno on perustettu vuonna 1961 ja kiinteistöt ovat valmistuneet tontille vuosien 1961–1963 aikana. Helsingin kaupungilta vuokratun tontin pinta-ala on 18.373 m². Maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2025 asti. Kiinteistön tilavuus on 47.920 m³. Kiinteistössä on 235 asuinhuoneistoa yhteiseltä pinta-alaltaan 10.818 m². Yhtiön omistuksessa on yksi 67 m² asuinhuoneisto, yksi 140 m² toimitila, yksi toimistohuone 43 m² sekä 15 autotallia. Kaksi autotallia on muutettu roskahuoneiksi. Yhtiön hallinnassa on myös 7 saunaa, 2 pesutupaa, lämmönjakuhuone ja varastotiloja. Yhtiön pihalla on 47 autopaikkaa. Yhtiö on liitetty Helsingin Energian kaukolämpöverkkoon.

2. YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.4.2016. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Hallitukselle myönnettiin valtuudet kattomaalausurakan toteuttamiseen, sekä lisä- ja muutostöiden tilaamiseen. Hallitukselle myönnettiin valtuudet asennuttaa nauhoittavaa kameravalvontaa kuvaamaan ullakkojen käyntiväyliä, sekä tarvittaessa kellaritiloja. Hallitukselle myönnettiin valtuudet asennuttaa elektroniset lukot taloyhtiön pääkulkuväylille. Hallitukselle myönnettiin valtuudet nostaa enintään 220.000 euron laina em. kuluja varten. Päätettiin nostaa huoneiston A 10 osakkeenomistajaa vastaan vahingonkorvauskanne. Hallitukselle myönnettiin valtuudet tarvittaessa sopimaan asia ja muutenkin etenemään asiassa yhtiön eduksi katsomallaan tavalla. Esitettiin hallituksen korjaustarveselvitys, myönnettiin hallitukselle valtuudet periä yhden kuukauden ylimääräinen hoitovastike, sekä että lainanlyhennysrahastoa ei kartuteta.

3. HALLINTO

18.4.2016 saakka	18.4.2016 alkaen
Lasse Granroth, PJ	Lasse Granroth, PJ
Eila Aronranta	Eeva Eteläinen
Eila Hilpi	Eila Aronranta
Jouni Kaukanen	Eeva Partanen
Ritva Kemppainen	Eila Hilpi
Erkki Vallius	Jouni Kaukanen
Aarne Ovaskainen	Ritva Kemppainen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 7 kertaa pöytäkirjattuihin kokouksiin.

Tilintarkastaja:	Jaakko Heiskanen, KHT ja Aarto Hirvi HT
Varatilintarkastaja:	Tilintarkastusyhteisö APK Auditing Oy

4. HENKILÖKUNTA / OSTETUT PALVELUT

Kiinteistöhuolto:	Vesa Koppi Tmi puh. 0400-870 081
Isännöinti:	Astala isännöinti Oy, www.astala.fi , puh. (09) 4778 130, Talokohtainen isännöitsijä Tobias Höglund
Kirjanpito ja vastikevalvonta:	Helena Mänty

5. OSAKKEENOMISTAJIEN MUUTOKSET

Tilivuoden aikana on osakeluetteloon tehty seuraavat osakeluettelomerkinnät:

3B33 Puhakainen Erja, 3B40 Paajanen Pertti, 3C44 Norro Reijo ja Pirkko, 3C55 Kontiainen Pirkko, 3C60 Tuomisto Jaakko ja Hiekkaranta Anne, 3D77 Tiepuoli Erno ja Marika, 4A9 Rinne Marko ja Satu, 4A26 Söderholm Kimmo, 4A30 Pietilä Juho ja Nousiainen Otso, 4B44 Pasanen Hannu, 4B47 Kivinen Karo ja Nina, 4B52 Poikulainen Veli- Pekka.

6. LAINAT

Nordea Ivis-lainan pääoma oli tilikauden vaihtuessa 3 073 557,65 € euroa. Velalliset osuudet 6 328, 50. Ivis-laina kilpailutettiin vuona 2016 jonka johdosta marginaali tippui 1.0 prosenttiyksikköä 1.8 % prosentista 0,8 %.

7. VASTIKETIEDOT

Toimintavuoden aikana perittiin vastikkeita ja käyttökorvauksia seuraavasti:

- hoitovastike	3,60 € 6 kk ja 3,80 € 6 kk / m ²
- pääomavastike, putki	3,50 € 6 kk ja 2,80 € 6 kk / m ²
- vesimaksu	18,00 € 6 kk ja 20,00 € 6 kk / hlö / kk
- kaasumaksu	10,00 € 6 kk ja 15,00 € 6 kk / as / kk
- autopaikat	25,00 € 6 kk ja 25,00 € 6 kk / paikka / kk
- autotalli	60,00 € 6 kk ja 60,00 € 6 kk / paikka / kk
- taloyhtiön asunto	850,00 € 6 kk ja 870,00 € 6 kk
- taloyhtiön toimisto 140m ²	880,00 € 6 kk
- varastot	6 € m ²
- saunamaksut	5,00 € kk ja 15 € kk

Tilikauden aikana kerättiin lisäksi yksi ylimääräinen vastike.

Henkilöluvun mukaisen vesimaksun jälkilaskelma:

Vesi- ja jätevesimaksut yhteensä	67 038,07 €/vuosi
Kiinteistön lämmityskustannukset	164 410,30 €/vuosi
Lämpimän veden lämmityskustannukset	
lämpöenergiaosuus 30 % x =	69 434,51 €/vuosi
Lämpimän ja kylmän veden kokonaiskustannukset	136 472,58 €/vuosi
	33,74 €/asukas/kk

Taloyhtiössä oli asukkaita 31.12.2016 yhteensä 337 henkeä.

8. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN

Talousarvio toteutui suunnitellusti ylijäämäisenä hoitoalijäämän kattamiseksi sekä lähelle budjetoitua. Taloyhtiön maksuvalmiuden ylläpitotavoitteeksi on asetettu 2 kk:n vastikekertymä.

Edellisten tilikausien alijäämä oli - 50 703,28 €. Tilikauden 2016 ylijäämä oli 84 028,26 € ja siirtyvä ylijäämä tilikaudelle 2017 on näin ollen 33 324,98 €.

Eräiden menoerien vertailu:

vuosi	lämmitys	vesi	sähkö	kaasu	jätehuolto	kiinteistövero	vuokra	vakuutus	Summa
2016	164 410 €	67 038 €	18 802 €	24 177 €	18 184 €	20 019 €	55 373 €	16 769 €	384 772 €
2015	147 859 €	59 771 €	19 351 €	19 198 €	15 334 €	20 384 €	55 617 €	16 244 €	353 758 €
2014	154 854 €	65 167 €	18 300 €	12 834 €	18 037 €	17 854 €	55 008 €	19 779 €	361 833 €
2013	135 608 €	62 661 €	20 625 €	20 420 €	17 419 €	16 852 €	54 156 €	18 294 €	347 035 €
2012	150 222 €	58 127 €	21 983 €	19 136 €	13 824 €	16 852 €	52 696 €	17 080 €	349 920 €
2011	132 505 €	54 175 €	17 017 €	19 728 €	13 852 €	16 522 €	50 992 €	15 986 €	320 777 €
2010	120 006 €	48 539 €	14 391 €	18 319 €	14 492 €	16 673 €	50 384 €	14 985 €	297 789 €
2008	108 858 €	49 297 €	11 404 €	17 529 €	12 481 €	11 553 €	48 315 €	14 626 €	274 063 €
2007	100 061 €	47 548 €	10 472 €	14 627 €	10 592 €	11 097 €	47 219 €	14 012 €	255 628 €
2006	96 807 €	50 549 €	11 435 €	14 434 €	10 096 €	10 966 €	46 246 €	12 921 €	253 454 €
2005	101 377 €	49 768 €	11 291 €	16 658 €	8 700 €	10 833 €	46 002 €	11 667 €	256 296 €

9. KULUTUSTIEDOT

Vuosi	Lämmitysenergia		Sähkö		Vesi		Kaasu	Asukkaita
	Suora [MWh]	Normeerattu [kWh/m3]	Mittarikulutus [kWh]	Kuutiolle [kWh/m3]	Kulutus [m3]	[l/hlö/vrk]		
2016	2 717	56,7	149 112	3,11	23 945	194	3 472	337
2015	2 574	53,7	139 745	2,90	23 432	199	3 972	322
2014	2 712	57,3	130 387	2,68	23 272	199	4 202	324
2013	2 542	53,8	183 925	3,79	23 945	203	6 687	327
2012	2 991	63,3	204 362	4,23	23 248	210	6 555	303
2011	2 770	57,7	166 098	3,44	22 751	196	7 096	312
2010	2 669	55,6	149 433	3,10	21 686	191	7 010	314
2009	2 610	54,4	125 456	2,61	21 861	186	6 562	322
2008	2 765	57,7	116 291	2,43	21 000	175	6 402	328
2007	2 714	62,1	122 125	2,55	20 109	170	6 031	324
2006	2 469	55,29	134 211	2,80	21 637	183	6 065	324
2005	2 933	69,93	138 568	2,89	22 425	189	6 339	325

10. VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Pohjolassa.

11. HUOLTO JA KORJAUS

Lvi korjauksia tehtiin 14 061,66 eurolla ja sähkökorjauksia 6 606,93 eurolla. Hissejä korjattiin yhteensä 19 076,92 eurolla. Edellä mainitusta summasta kolmen hissin korikaapelin uusiminen maksoi 9 043,32 €. Loput korjaustilin alatielleille kirjatut kustannukset ovat euromääräisesti pienempiä korjauksia. Korjauksiin käytettiin 62 459,07 euroa budjetoidusta 80 000 euroa.

12. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden aikana teetätettiin kattojen maalausurakkaa, asennettiin uudet lukot pääkulkuväylille sekä valvontakameroita.

Maalausurakan urakkasumma oli 134 000 euroa ja lisätöitä tehtiin 4 459,54 eurolla. Valvonta ja suunnittelu yms. maksoi 8 586,33 euroa. Urakan kokonaiskustannus oli yhteensä 147 045,09 euroa budjetoidusta 154 000 eurosta.

Valvontakamerat maksoivat 9 662,02 euroa ja lukkojen uusiminen 37 779,78 euroa. Kokonaiskustannus oli yhteensä 47 441,8 euroa budjetoidusta 50 000 eurosta. Laina jaetaan osakaslainaksi 2017.

Tuomioistuinsovittelussa joka pidettiin tammikuussa 2017 päädyttiin ratkaisuun jonka mukaan 4 A 10 osakkeenomistaja maksaa taloyhtiölle 23 000 euron vahingonkorvauksen vuonna 2014 sattuneesta vesivahingosta. Taloyhtiön saataviin oli tammikuun 2017 mennessä kirjattu yhteensä 38 610,69 euroa vahinkoon liittyviä kuluja. Hallitus pitää sovintoa hyvänä. Vahingonkorvaus sekä oikeusturvavakuutuskorvaukset kirjataan vuoden 2017 tilinpäätökseen.

Taloyhtiön pelastussuunnitelma uusittiin täyttämään pelastuslain sekä valtioneuvoston asetuksen pelastustoimesta asettamat vaatimukset kiinteistön pelastussuunnittelulle. Samassa yhteydessä suoritettiin yhtiössä myös pelastustarkastus sekä myöhemmin järjestettiin asukkaille pelastusharjoitus.

Teetätettiin hissien kuntoarvio. Kaikki laitteet (9 hissiä) ovat alkuperäisessä kunnossa vuodelta 1963. Niille ei ole suoritettu isompia peruskorjauksia sekä kaikki pääkomponentit ovat alkuperäisiä ja yli 50 vuotta vanhoja. Kuntoarvio suosittelee varautumaan hissien modernisointeihin 3-4 vuoden kuluessa. Hissiurakan hankesuunnitelma tehdään tulevien tilikausien aikana, jonka yhteydessä urakan toteutustapa ja kustannukset selviävät.

Ikkunaurakan suunnitelmat päivitettiin ja urakka kilpailutettiin.

13. KORJAUSHISTORIA JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

2016: kattomaalaus sis. uudet turvatuotteet, pääkulkuväylien lukituksen uusiminen

2012: linjasaneerausurakka sis. sähkönousut ja kaapeli TV valmiuden

2011: linjasaneeraus aloitettiin 6/2011

2010: linjasaneerauksen hankesuunnitelma

2006: öljysäiliöiden poisto

2006: 3-talojen yhtiön saunat

2006: lukituksen uudistaminen

2005: autotallien kattojen uudelleen asfaltointi ja sisämaalaus

2005: 4-talojen yhtiön saunat

2004: antenniverkon digitalisointi

2001: pihakäytävien ja parkkipaikkojen asfaltointi ja käytävälaitteiden uusiminen

2000: parvekkeiden ja julkisivun perusteellinen peruskorjaus

1997: lämmönvaihtimet ja patteriventtiilit on uusittu ja verkosto tasapainotettu

Hallituksen korjaustarveselvitys 2017 – 2021

2017-2018: ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen sekä julkisivun tarvittavat paikkakorjaukset,

2019: energiaselvitys kaukolämpölaitteet, energiansäästö toimenpiteitä

2020: hissien peruskorjaus

2021: autotallien peruskorjaus

14. TILINPÄÄTÖKSEN TULOS

Hallitus ehdottaa, että tilinpäätöksen tulos liitetään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja ettei osinkoa jaeta.

Hallitus

Hoitovastike

	Summa
Hoitovastikkeet	
Hoitovastikkeet	511 387,20
Kulutusperusteiset vastikkeet	75 819,11
Vuokrat	54 070,00
Käyttökorvaukset	23 436,41
Muut kiinteistön tuotot	159,91
Osinkotuotot	420,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	307,20
Hoitovastikkeet yhteensä	665 599,83
Hoitokulut	
Hoitokulut	-581 559,03
Korkokulut	- 12,54
Hoitokulut yhteensä	-581 571,57
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	84 028,26
Edellisten tilikausien jäämä	-50 703,28
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	33 324,98

Vesikate- ja maalaus

	Summa
Urakan tuotot	
Limittitili	190 780,76
Urakan tuotot yhteensä	190 780,76
Urakan kulut	
Rahoituskulut	- 826,91
Vesikate- ja maalauskulut	-142 586,33
Lukosto&valv.kamerat	-47 441,80
Urakan kulut yhteensä	-190 855,04
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	- 74,28
Edellisten tilikausien jäämä	,00
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	- 74,28

Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313

	Summa
Pääomavastiketuotot	
Pääomavastike	247 003,05
Lainaosuudet	169 085,92
Pääomavastiketuotot yhteensä	416 088,97
Pääomavastikekulut	
Lainanlyhennykset	-367 848,99
Korkokulut	-33 900,06
Muut kulut	- 100,00
Pääomavastikekulut yhteensä	-401 849,05
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	14 239,92
Edellisten tilikausien jäämä	44 699,79
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	58 939,71

Tarkistus kirjanpitoon

	Summa
Hoitovastike yhteensä	33 324,98
Vesikate- ja maalaus yhteensä	- 74,28
Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313 yhteensä	58 939,71
Kaikki yhteensä	92 190,41
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	136 354,56
Rahoitusomaisuus yhteensä	136 354,56
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-44 164,15
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-44 164,15
Taseen rahoitusasema	92 190,41

	Toteutunut	Budjetti	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet	511 387,20	511 387,20	.00
Kulutusperusteiset vastikkeet	75 819,11	73 416,00	2 403,11
Vuokrat	54 070,00	56 090,00	-2 020,00
Käyttökorvaukset	23 436,41	27 300,00	-3 863,59
Muut kiinteistön tuotot	159,91		159,91
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ ***	664 872,63	668 193,20	-3 320,57
Oikaisuerät yhteensä	307,20	-50 703,28	51 010,48
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	-3 990,00	-4 270,00	280,00
Hallinto	-46 169,99	-42 500,00	-3 669,99
Käyttö- ja huolto	-70 932,46	-75 000,00	4 067,54
Ulkoalueiden hoito	-3 880,26	-4 700,00	819,74
Siivous	-15 042,59	-12 000,00	-3 042,59
Lämmitys	-164 410,30	-174 544,00	10 133,70
Vesi- ja jätevesi	-67 038,07	-60 500,00	-6 538,07
Sähkö	-42 980,47	-40 000,00	-2 980,47
Jätehuolto	-18 184,19	-16 000,00	-2 184,19
Vahinkovakuutukset	-16 769,74	-16 000,00	-769,74
Vuokrat	-55 373,88	-55 700,00	326,12
Kiinteistövero	-20 019,28	-20 400,00	380,72
Korjaukset	-252 487,20	-80 000,00	-172 487,20
./ Saadut korvaukset	8 063,39		8 063,39
./ Aktivoitu taseeseen	190 028,13		190 028,13
Muut hoitokulut	-2 372,12		-2 372,12
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-581 559,03	-601 614,00	20 054,97
HOITOKATE ***	83 620,80	15 875,92	67 744,88
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	420,00		420,00
Pääomavastikkeet	247 003,05		247 003,05
Lainaosuussuoritukset	169 085,92		169 085,92
Korkokulut	-34 739,51		-34 739,51
Muut rahoituskulut	- 100,00		- 100,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **	381 669,46		381 669,46
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ ***	465 290,26	15 875,92	449 414,34
VOITTO/TAPPIO ENNEN			
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	465 290,26	15 875,92	449 414,34

	010116-311216	010115-311215
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	511 387,20	437 875,29
Kulutusperusteiset vastikkeet	75 819,11	64 548,90
Vuokrat	54 070,00	47 584,50
Käyttökorvaukset	23 436,41	22 641,00
Muut kiinteistön tuotot	159,91	172,49
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ ***	664 872,63	572 822,18
Oikaisuerät	307,20	
Oikaisuerät yhteensä **	307,20	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-3 990,00	-4 550,00
Hallinto	-46 169,99	-43 394,04
Käyttö- ja huolto	-70 932,46	-72 675,16
Ulkoalueiden hoito	-3 880,26	-4 700,14
Siivous	-15 042,59	-18 273,54
Lämmitys	-164 410,30	-147 859,02
Vesi- ja jätevesi	-67 038,07	-59 771,90
Sähkö	-42 980,47	-38 550,39
Jätehuolto	-18 184,19	-15 334,58
Vahinkovakuutukset	-16 769,74	-16 244,89
Vuokrat	-55 373,88	-55 617,28
Kiinteistövero	-20 019,28	-20 384,36
Korjaukset	-252 487,20	-97 674,94
./ Saadut korvaukset	8 063,39	1 273,57
./ Aktivoitu taseeseen	190 028,13	
Muut hoitokulut	-2 372,12	-1 155,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-581 559,03	-594 911,67
HOITOKATE ***	83 620,80	-22 089,49
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		396,00
Korkotuotot	420,00	
Pääomavastikkeet	247 003,05	333 819,02
Lainaosuussuoritukset	169 085,92	123 131,10
Korkokulut	-34 739,51	-64 122,84
Muut rahoituskulut	- 100,00	- 2,30
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	381 669,46	393 220,98
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ ***	465 290,26	371 131,49
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot		8 694,80
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä ***		8 694,80
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	465 290,26	379 826,29
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	465 290,26	379 826,29

	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	8 514,51	8 514,51
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ ***	8 514,51	8 514,51
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Rakennukset ja rakennelmat	5 209 667,30	5 209 667,30
Koneet ja kalusto	16 971,71	16 971,71
Ennakkomaksut	190 028,13	
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ ***	5 416 667,14	5 226 639,01
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	5 425 181,65	5 235 153,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 279,16	38 926,08
Siirtosaamiset	43 784,19	133,89
SAAMISET YHTEENSÄ ***	45 063,35	39 059,97
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Muut osakkeet ja osuudet	2,00	2,00
RAHOITUSARVOPAPERIT YHTEENSÄ ***	2,00	2,00
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	91 291,21	5 536,57
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ ***	91 291,21	5 536,57
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	136 356,56	44 598,54
VASTAAVA	5 561 538,21	5 279 752,06
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	18 017,47	18 017,47
Rakennusrahasto	909 302,39	909 302,39
Lainanlyhennysrahasto	1 406 153,38	1 406 153,38
Ed.tilikausien voitto/tappio	-545 727,85	-925 554,14
Tilikauden voitto/tappio	465 290,26	379 826,29
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	2 253 035,65	1 787 745,39
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 881 460,29	3 238 970,94
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ ***	2 881 460,29	3 238 970,94
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	382 878,12	202 435,70
Saadut ennakot	10 966,43	12 501,01
Ostovelat	29 829,75	31 326,78
Siirtovelat	3 367,97	6 772,24
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ ***	427 042,27	253 035,73
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	3 308 502,56	3 492 006,67
VASTATTAVAA	5 561 538,21	5 279 752,06

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOTArvostusperiaatteet ja -menetelmät

Taseen aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenoonsa ja poistetaan vaikutusaikanaan kuluksi ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa.

Jaksotusperiaatteet ja menetelmät

Tilinpäätös on laadittu PMA 2 ja 3 luvun pienyrittäjäsuunnitelmasta noudattaen.

Tulot ja menot on kirjattu suoriteperusteella merkitykseltään vähäisiä eriä lukuun ottamatta.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Maksetut,ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot**

	2016	2015
Hallitus kokouspalkkiot	3 990.00	4 270.00
Muu hallinnon palkkio		280.00

Ostetut palvelut

	2016	2015
Isännöitsijätoimisto	30 905.56	30 803.26
Kiinteistöhuolto	66 960.00	66 960.00
Asiantuntijapalkkiot	2 343.60	384.00
Tilintarkastustoimisto	2 467.60	2 405.60

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Aineettomien hyödykkeiden muutokset**

	2016	2015
Kaukolämpöliittymä 1.1	8514.51	8 514.51
Kaukolämpöliittymä 31.12	8514.51	8514.51

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

	2016	2015
Asuinrakennukset 1.1	5 209 667.30	5 209 667.30
Asuinrakennukset 31.12	5 209 667.30	5 209 667.30

Kaukolämpölaitteet 1.1

	330.00	330.00
Kaukolämpölaitteet 31.12	330.00	330.00

Antennilaitteet 1.1

	1 739.00	1 739.00
Antennilaitteet 31.12	1 739.00	1 739.00

Koneet ja kalusto 1.1.

	14 902.71	14 902.71
Koneet ja kalusto 1.1.	14 902.71	14 902.71

Ennakkomaksut 1.1.

	0.00	0.00
keskeneräiset urakat	190 028.13	0.00
Ennakkomaksut 31.12	190 028.13	

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

5 416 667.14 **5 226 639.01**

Yhtiön omistamat osakkeet

	2016	2015
Arvopaperit 1.1		
Suomen Arvopaperikeskus arvo-osuustili 31 0001 760876 6		
Elisa Oyj 300 kpl,kirjanpitoarvo	2.00	2.00
Arvopaperit 31.12	2.00	2.00

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Oman pääoman erien muutokset**

	2016	2015
Oma pääoma		
Osakepääoma	18 017.47	18 017.47
Rakennusrahasto	909 302.39	909 302.39
Lainanlyhennysrahasto 1.1	1 406 153.38	1 406 153.38
kartutettu tilikaudella	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Lainanlyhennysrahasto 31.12	1 406 153.38	1 406 153.38
Edell.tilik.voitto/tappio	-545 727.85	-925 554.14
Tilikauden voitto/tappio	<u>465 290.26</u>	<u>379 826.29</u>
Yhteensä	-80 437.59	-545 727.85
Oma pääoma yhteensä	2 253 035.65	1 787 745.39

MUUT LIITETIEDOT**Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot**

Yhtiön huoneisto 3 A 1 osakkeet 1-588 3h+k 67 m2

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

<u>Panttikirjat</u>	<u>n:o</u>	<u>kpl. €</u>	<u>yht. €</u>
Nordea Pankki Suomi Oyj	4711-4713	33 600.00	100 800.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	4724-4728	33 600.00	168 000.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	4729-4734	8 400.00	50 400.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	4714-4718	8 400.00	42 000.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	8069-8079,8081	168 200.00	2 018 400.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	21487-21495	500 000.00	4 500 000.00
Nordea Pankki Suomi Oyj	21504	500 000.00	<u>500 000.00</u>
			7 379 600.00
 <u>Vuokraoikeudet</u>			
Hgin kaupunki vuokravakuus		78 039.00	78 039.00

Panttikirjat rasittavat tontin vuokraoikeutta ja rakennuksia Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan kortteleissa 72 ja 74.

Liitetietotositteena rasiustodistus per 31.12.2016 ja pankin vakuuserittely per 31.12.2016

Vakuudellisten lainojen määrät

	2016	2015
Nordea 131320-18313	3 073 557.65	3 441 406.64
Nordea limiittitili FI5813133000139489 200000.00 josta käytössä	190 780.76	0.00

Vieras pääoma yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä

	2017-2021	2022-2032
Nordea 131320-18313	960 486.80	2 113 070.85

Liitetietotositteena pankin saldotodistus per 31.12.2016

SAADUT URAKKAVAKUUDET

	2016	2015
Solvikin Kattohuolto Oy päättyy 23.8.2018	5 403.23	0.00

Tiedot tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista

Tiedot on esitetty toimintakertomuksessa.

LUETTELO KIRJANPIDOSTADomus isännöintijärjestelmä

Tositapäivä- ja pääkirja, viennin tositteeksi on tallennettu lasku tai tapahtuman liite.

Laskujen hyväksyntämerkitä on tositapäiväkirjassa.

Tositapäiväkirjassa on kuukausittain laskutuserittely, jossa on huoneistojen veloitukset maksulajeittain.

Laskutuserittely tallennettu erikseen pdf-tulosteena cd-r:lle.

Reskontra on tallennettu erikseen cd-r:lle.

Tiliotteet on tallennettu erikseen pdf-tulosteena cd-r:lle.

Yksi tositesarja

1-719

SELVITYS KIRJANPITOKIRJOJEN JA TOSITTEIDEN SÄILYTYSTAVOISTA

Vuoteen 2007 kirjanpitokirjat säilytetään alkuperäisinä, kirjallisessa muodossa vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta kirjausjärjestyksessä.


Vuodesta 2008 alkaen kirjanpitokirjat ja tositteet säilytetään sähköisessä muodossa vähintään kymmenen vuotta arkistoituna CD-R:lle, luetaan sähköisesti.


Sidottu paperinen tasekirja ja liitetietotositteet säilytetään 10 vuotta taloyhtiön hallussa.

**TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS
TILIKAUDELTA 1.1.2016 – 31.12.2016**

Hallitus ehdottaa, että tilinpäätöksen tulos liitetään yhtiön vapaaseen pääomaa ja että osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 25.1.2017


Lasse Granroth
Puheenjohtaja


Tobias Höglund
Isännöitsijä


Eila Aronranta


Eeva Eteläinen


Eila Hilpi


Eeva Partanen


Ritva Kempainen


Jouni Kaukanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tarkastuksesta olen tänään antanut kertomuksen.

Helsingissä 6.2.2017


Jaakko Heiskanen


Aarto Hirvi

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Säästökennon yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Säästökennon tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. -31.12.2016. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.

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.

Tilinpäätöstä koskevan lausunnon perustelut

Tilintarkastus tulee suorittaa Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Tilintarkastajan tulee olla riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja täyttää muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuudet. Käsitteemme mukaan olemme menettelleet edellä kuvatulla tavalla ja hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Selostettu tilintarkastuskertomuksen liitteessä.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Selostettu tilintarkastuskertomuksen liitteessä.

Muut raportointivelvoitteet

Toimintakertomusta koskevat raportointivelvoitteet

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

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

Lausunto toimintakertomuksesta

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

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman tuloksen käsittelystä on asunto-osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä isännöitsijälle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 6.2.2017



Aarto Hirvi, HT
Nuijamiestentie 5 A
00400 Helsinki



Jaakko Heiskanen, KHT
Kultasepänkatu 5 A 29
04250 Kerava

Tilintarkastuskertomuksen liite

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 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 virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen 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 virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyttä ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai isännöitsijä syllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua virheestä tai väärinkäytöksestä, 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 virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden 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 isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusnäytön perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme 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, liitetiedot 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 tarvittaessa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.