

## 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 m<sup>2</sup>. Maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2025 asti. Kiinteistön tilavuus on 47.920 m<sup>3</sup>. Kiinteistössä on 235 asuinhuoneistoa yhteiseltä pinta-alaltaan 10.818 m<sup>2</sup>. Yhtiön omistuksessa on yksi 67 m<sup>2</sup> asuinhuoneisto, yksi 140 m<sup>2</sup> toimitila, yksi toimistohuone 43 m<sup>2</sup> sekä 15 autotallia. Kaksi autotallia on muutettu roskahuoneiksi. Yhtiön hallinnassa on 7 saunaa, 2 pesutupaa, lämmönjakohuone ja varastotiloja. Yhtiön pihalla on 47 autopaikkaa. Yhtiö on liitetty Helsingin Energian kaukolämpöverkkoon, sekä Soneran kiinteistölaajakaistaverkkoon.

## 2. YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.5.2017. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Esitettiin hallituksen korjaustarveselvitys, hallitukselle myönnettiin yksimielisesti valtuudet periä 1-2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike tarpeen niin vaatiessa, sekä päätettiin, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan tarpeen niin vaatiessa. Päätettiin yksimielisesti uusia yhtiöjärjestys hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Päätettiin yksimielisesti hankkia taloyhtiölaajakaista.

Hallitukselle myönnettiin valtuudet allekirjoittaa tarvittavat ikkuna ja parveke-oviurakka- ja konsulttisopimukset, sekä valtuudet remontin toteuttamiseen, koordinoimiseen lisä- ja muutostöiden tilaamiseen ja tarvittaessa hankemuutoksien tekemiseen urakan aikana. Hallitukselle myönnettiin valtuudet nostaa enintään 2 100 000 euron laina urakan kuluja varten sekä valtuudet hakea ja pantata riittävä määrä panttikirjoja em. lainan vakuudeksi. Hallitukselle myönnettiin lisäksi valtuudet muuttaa laina rahoituslainaksi sekä valtuutettiin hallitus määräämään rahoituslainaa koskevan rahoitusvastikkeen suuruuden ja maksuajan.

## 3. HALLINTO

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 23.05.2017 saakka  | 23.05.2017 alkaen  |
| Lasse Granroth, PJ | Lasse Granroth, PJ |
| Eeva Eteläinen     | Hannu Lunkka       |
| Eila Aronranta     | Eila Aronranta     |
| Eeva Partanen      | Eeva Partanen      |
| Eila Hilpi         | Eila Hilpi         |
| Jouni Kaukanen     | Jouni Kaukanen     |
| Ritva Kemppainen   | Ritva Kemppainen   |

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 9 kertaa pöytäkirjattuihin kokouksiin.

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Tilintarkastaja:     | Aarto Hirvi HT                        |
| Varatilintarkastaja: | Tilintarkastusyhteisö APK Auditing Oy |

## 4. HENKILÖKUNTA / OSTETUT PALVELUT

|                   |                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiinteistöhuolto: | Vesa Koppi Tmi puh. 0400-870 081                                                             |
| Isännöinti:       | Astala isännöinti Oy, <a href="http://www.astala.fi">www.astala.fi</a> , puh. (09) 4778 130, |
| Kirjanpito ja     | talokohtainen isännöitsijä Tobias Höglund                                                    |
| vastikevalvonta:  | Helena Mänty                                                                                 |

## 5. OSAKKEENOMISTAJIEN MUUTOKSET

Tilivuoden aikana on osakeluetteloon tehty seuraavat osakeluettelomerkinnät:

3B22, 3D74, 3E87, 4A10, 4B70, 4C73, 4C86, 4C89, 4C98, 4C100, 4D115, 4D134, 4D138  
3C43, 3C51 sekä 4A23

## 6. LAINAT

Putkiremontin lainan pääoma oli tilikauden vaihtuessa 2 808 565,38 euroa. Lainaosuus rasittaa yhteensä 6 166 jyvitettyä neliötä (osake / 10). Vesikaton maalaus, lukosto ym. lainan pääoma oli tilikauden vaihtuessa 82 809,21 euroa. Lainaosuus rasittaa yhteensä 45 134 osaketta.

## 7. VASTIKETIEDOT

Toimintavuoden aikana perittiin vastikkeita ja käyttökorvauksia seuraavasti:

|                                         |                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| - hoitovastike                          | 0,38 € 6 kk ja 0,38 € 6 kk / m <sup>2</sup> /osake |
| - pääomavastike, putki                  | 2,80 € 6 kk ja 2,20 € 6 kk / m <sup>2</sup> (jyv)  |
| - vesimaksu                             | 20,00 € 6 kk ja 20,00 € 6 kk / hlö / kk            |
| - kaasumaksu                            | 15,00 € 6 kk ja 17,00 € 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                     | 870,00 € 12 kk                                     |
| - taloyhtiön toimisto 140m <sup>2</sup> | 880,00 € 12 kk                                     |
| - varastot                              | 6,00 € / m <sup>2</sup>                            |
| - saunamaksut                           | 15,00 € kk ja 15 € kk                              |

Henkilöluvun mukaisen vesimaksun jälkilaskelma:

|                                                                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Vesi- ja jätevesimaksut yhteensä:                                                       | 64 604,27 €/vuosi  |
| Kiinteistön lämmityskustannukset:                                                       | 179 266,13 €/vuosi |
| Käyttöveden lämmityksen laskennallinen osuus on<br>30 % kokonaislämmityskustannuksista: | 53 779,83 €/vuosi  |
| Kokonaiskustannukset:                                                                   | 118 384,10 €/vuosi |
|                                                                                         | 31,02 €/asukas/kk  |

Taloyhtiössä oli asukkaita 31.12.2017 yhteensä 318 henkeä.

## 8. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA TALOUDELLINEN TILANNE

Talousarvio toteutui lähelle budjetoitua. Vahinkovakuutusbudjetti alittui vakuutuskilpailutuksen ja jaksotuksen johdosta 12 913,97 euroa. Hallintobudjetti ylittyi 11 743 euroa pääosin hallintopalvelukustannusten, sekä yhtiöjärjestyksen ja oikeusriitaan ym. liittyvien asianajopalkkioiden johdosta. Lämmitysbudjetti ylittyi 10 266,13 euroa.

Luottotappioita kirjattiin yhteensä 15 394,41 euroa. Edellä mainitusta summasta 10 504,81 euroa on vesivahinkokorvausriitaan liittyviä kuluja ja 4 889,60 euroa on taloyhtiön entisen vuokralaisen aiheuttama vuokratappio vuodelta 2015.

Edellisten tilikausien ylijäämä oli 33 324,98 euroa. Tilikauden 2017 ylijäämä 16 905,48 euroa ja siirtyvä ylijäämä tilikaudelle 2018 on näin ollen 50 230,46 euroa. Taloyhtiön maksuvalmiuden ylläpitotavoitteeksi on asetettu 2 kk:n ylimääräinen vastikekertymä yhteensä 80 969,64 euroa.



## Eräiden menoerien vertailu:

| vuosi | lämmitys  | vesi     | sähkö    | kaasu    | jätehuolto | kiinteistövero | vuokra   | vakuutus | Summa     |
|-------|-----------|----------|----------|----------|------------|----------------|----------|----------|-----------|
| 2017  | 179 266 € | 64 604 € | 18 315 € | 25 367 € | 17 288 €   | 21 863 €       | 55 617 € | 4 086 €  | 386 406€  |
| 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 € |

## 9. KULUTUSTIEDOT

| Vuosi | Lämmitysenergia |             | Sähkö          |           | Vesi    |             | Kaasu | Asukkaita |
|-------|-----------------|-------------|----------------|-----------|---------|-------------|-------|-----------|
|       | Suora           | Normeerattu | Mittarikulutus | Kuutiolle | Kulutus |             |       |           |
|       | [MWh]           | [kWh/m3]    | [kWh]          | [kWh/m3]  | [m3]    | [l/hlö/vrk] | [nm3] | [kpl]     |
| 2017  | 2 835           | 59,16       | 162 107        | 3,38      | 17 018  | 146         | 3 018 | 318       |
| 2016  | 2 717           | 56,7        | 149 112        | 3,11      | 18 414* | 150         | 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       |

\*2016 kulutuslukema on uudelleen tarkastettu ja korjattu kyseisen vuoden osalta, joka oli virheellinen edellisessä toimintakertomuksessa.

## 10. VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF vahinkovakuutusyhtiössä.

## 11. HUOLTO JA KORJAUS

Huoneistojen sisäpuolisia korjauksia tehtiin 24 176, 11 eurolla. Edellä mainitusta summasta 21 113,31 euroa käytettiin vesivahinkokorjauksiin. Vahinkovakuutuskorvauksia maksettiin yhtiölle yhteensä 20 193,53 euroa. Lvi -korjauksia tehtiin 17 650,84 eurolla. Edellä mainitusta summasta 4 632, 77 euroa käytettiin huippuimureiden huoltamiseen. Hissit korjattiin 14 302,41 eurolla. Loput korjaustilin alatileille kirjatut kustannukset ovat euromääräisesti pienempiä kokonaisuuksia. Tavanomaisiin korjauksiin käytettiin vakuutuskorvaukset vähennettynä yhteensä 82 807.11 euroa, 2 807,11 euroa yli budjetoidun.

## 12. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ikkuna ja parvekeoviurakka valmisteltiin sekä aloitettiin tilikauden aikana. Urakoitsijaksi valittiin Pihla Oy. Urakka valmistuu sopimuksen mukaisesti 31.8.2018 mennessä. Urakkaan liittyviä kuluja kirjattiin tilinpäätökseen yhteensä 299 743,36 euroa.

## 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 käytävälaattojen uusiminen  
2000: parvekkeiden ja julkisivun perusteellinen peruskorjaus  
1997: lämmönvaihtimet ja patteriventtiilit on uusittu ja verkosto tasapainotettu

### Hallituksen korjaustarveselvitys 2018 – 2022

2018: ikkuna ja parvekeoviurakka  
2019: julkisivukuntoarvion päivitys, hissikorjausurakan aloitus \*  
2020: energiaselvitys kaukolämpölaitteet, energiansäästö toimenpiteitä  
2021: autotallien peruskorjaus, sekä asfaltoinnin ja sadevesi ohjausjärjestelmän uusiminen  
2022: -

\*modernisoidaan yksi hissi referenssinä. Kaikki hissit peruskorjataan tarpeen mukaan 2020-2030

## 14. TILINPÄÄTÖKSEN TULOS

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

Hallitus