



Asunto-Oy Säästökenno

Tilinpäätös ja toimintakertomus

Tilikausi 1.1.2018 - 31.12.2018



Y-tunnus: 0122290-8
Kotipaikka:Helsinki

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	19
Tase-erittely	21

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 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 17.4.2018. 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.

3. HALLINTO

Hallitus	17.4.2018 saakka	17.4.2018 alkaen
Puheenjohtaja	Lasse Granroth	Lasse Granroth,
Jäsenet	Hannu Lunkka	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 6 kertaa pöytäkirjattuihin kokouksiin.

Tilintarkastaja: Aarto Hirvi HT
Varatilintarkastaja: Tilintarkastusyhteisö APK Auditing Oy

4. HENKILÖKUNTA / OSTETUT PALVELUT

Isännöinti:	Astala Isännöinti Oy,
Isännöitsijä:	12.12.2018 saakka Tobias Höglund
	13.12.2018 alkaen Jorma Vilén
Vastikevalvonta, kirjanpito	Helena Mänty
Kiinteistöhuolto, siivous:	Vesa Koppi Tmi

5. OSAKKEENOMISTAJIEN MUUTOKSET

Tilivuoden aikana on osakeluetteloon tehty seuraavat osakeluettelomerkinnät:

3A14, 3A17, 3A19, 3B39, 3C46, 3C51, 3E84, 4A22, 4B41, 4B56, 4C97, 4C99, 4D116, 4D141.

6. LAINAT

Putkiremontin lainan pääoma oli tilikauden vaihtuessa 2 572 351,21 €. Lainaosuus rasittaa yhteensä 6 050,5 jyvitettyä m² (osake / 10). Vesikaton maalaus, lukosto ym. lainan pääoma oli tilikauden vaihtuessa 65 859,99 €. Lainaosuus rasittaa yhteensä 44 858 osaketta.

7. VASTIKETIEDOT

Toimintavuoden aikana perittiin vastikkeita ja käyttökorvauksia seuraavasti:

	1.1 - 30.6.2018		1.7 - 31.12.2018	
Vastikkeet				
Hoitovastike	0,38	€/os/kk	0,38	€/os/kk
Pääomavastike, putkiremontti	22,00	€/jyvm ² /kk	23,00	€/jyvm ² /kk
Pääomavastike, vesikate		€/os/kk	0,033	€/os/kk
Vesimaksu	20,00	€/hlö/kk	23,00	€/hlö/kk
Kaasumaksu	17,00	€/hlö/kk	18,50	€/hlö/kk
Autopaikat	25,00	€/kk	25,00	€/kk
Autotallivuokra	60,00	€/kk	60,00	€/kk
Taloyhtiön asunto	870,00	€/kk	870,00	€/kk
Taloyhtiön toimisto	880,00	€/kk	880,00	€/kk
Varastot	6,00	€/m ² /kk	6,00	€/m ² /kk
Saunamaksut	15,00	€/kk	15,00	€/kk

Henkilöluvun mukaisen vesimaksun jälkilaskelma:

Vesi- ja jätevesimaksut yhteensä	65 858.69	€/vuosi
Kiinteistön lämmityskustannukset	183 038.64	€/vuosi
Lämpimän veden lämmityskustannukset		
lämpöenergiaosuus 30 % (arvio)	54 911.59	€/vuosi
Arvioitu vesikustannus	32.47	€/hlö/kk

Taloyhtiössä oli asukkaita 31.12.2018 yhteensä 310 henkeä.

8. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA TALOUDELLINEN TILANNE

Talousarvio toteutui lähelle budjetoitua. Hallintobudjetti alittui 6 268,96 € pääosin muiden hallintopalvelukustannusten alitusten johdosta. Siivousbudjetti alittui 7 067,56 € johtuen peruspesun poisjäännillä.

Edellisten tilikausien ylijäämä oli 50 230,46 €. Tilikauden 2018 ylijäämä 53 239,10 € ja siirtyvä ylijäämä tilikaudelle 2019 on näin ollen 103 469,56 €. Taloyhtiön maksuvalmiuden ylläpitotavoitteeksi on asetettu 2 kk:n ylimääräinen vastikekertymä yhteensä 80 969,64 €.

9. KULUTUSTIEDOT

	Lämmitys MWh	säätila korjattu	Lämmitys kWh/m³/v	sähkö	sähkö kWh/m³/v	Vesi:	l/hlö/vrk	henk.
2018	2568	2720	53.59	165879	3.46	17938	159	310
2017	2836	3007	59.18	162107	3.38	17018	147	318
2016	2814	2963	58.72	149112	3.11	18414	150	337
2015	2575	2983	53.74	139745	2.92	23423	199	322
2014	2560	2759	53.42	130387	2.72	23272	197	324

Eri lämmönkäyttövuodet on tehty vertailukelpoisiksi vuosikohtaisten lämmitystarvelukujen avulla. Sääkorjaus koskee vain lämmitykseen kuluva energiaa, jonka osuudeksi on arvioitu 65% kokonaiskulutuksesta.

Veden kulutustiedot on tarkistettu ja korjattu 2016 alkaen.

10. VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF vahinkovakuutusyhtiössä.

11. HUOLTO JA KORJAUS

Huoneistojen sisäpuolisia korjauksia tehtiin 18 420,74 €. Vahinkovakuutuskorvauksia maksettiin yhtiölle yhteensä 15 976,02 €. Lvi -korjauksia tehtiin 16 751,50 €. Hissit korjattiin 11 019,35 €. Loput korjaustilin alatileille kirjatut kustannukset ovat euromääräisesti pienempiä kokonaisuuksia.

12. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ikkuna ja ulko-oviurakkaa teetätettiin tilikauden aikana. Urakoitsijana toimi Inwido Oy. Asuntojen ikkunat, parvekeovet sekä porraskäytävien ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet uusittiin urakkasopimuksessa sovitun aikataulun puitteissa. Ulko-ovien asennukset myöhästyi sovitusta aikataulusta. Urakkaa otettiin vastaan 3.12.2018. Urakan myöhästymissakon sopiminen on keskeneräinen tilaajan ja urakoitsijan näkemuserojen takia.

Lisätyönä teetätettiin paikkakorjauksia koskien miltei joka ikkuna ja parvekeoviaukkoa. Lisätyötarve syntyi ikkuna ja parvekeoviaukkojen heikosta rakenteesta.

13. KORJAUSHISTORIA JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

2018	ikkuna ja parvekeoviurakka
2016	kattomaalaus sis. uudet turvatuotteet pääkulkuväylien lukituksen uusiminen
2014	Julkisivun kuntotutkimus
2012	linjasaneerausurakka sis. sähkönousut ja kaapeli TV valmiuden
2011	linjasaneeraus aloitettiin 6/2011
2010	linjasaneerauksen hankesuunnitelma
2006	öljysäiliöiden poisto 3-talojen yhtiön saunat lukituksen uudistaminen
2005	autotallien kattojen uudelleen asfaltointi ja sisämaalaus 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

13. KORJAUSHISTORIA JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

2018	ikkuna ja parvekeoviurakka
2016	kattomaalaus sis. uudet turvatuotteet pääkulkuväylien lukituksen uusiminen
2014	Julkisivun kuntotutkimus
2012	linjasaneerausurakka sis. sähkönousut ja kaapeli TV valmiuden
2011	linjasaneeraus aloitettiin 6/2011
2010	linjasaneerauksen hankesuunnitelma
2006	öljysäiliöiden poisto 3-talojen yhtiön saunat lukituksen uudistaminen
2005	autotallien kattojen uudelleen asfaltointi ja sisämaalaus 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 2019 – 2023

2019	julkisivukuntoarvion päivitys, hissikorjausurakan aloitus *
2020	energiaselvitys kaukolämpölaitteet, energiansäästö toimenpiteitä
2021	autotallien peruskorjaus, sekä asfaltoinnin ja sadevesi ohjausjärjestelmän uusiminen
2022	
2023	

*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

Hoitovastike**Summa****Hoitovastikkeet**

Hoitovastikkeet	485 817,84
Kulutusperusteiset vastikkeet	82 239,04
Vuokrat	57 399,00
Käyttökorvaukset	32 525,50
Muut kiinteistön tuotot	771,32
Osinkotuotot	495,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	- 50,26
Hoitovastikkeet yhteensä	659 197,44
Hoitokulut	
Hoitokulut	-605 935,60
Korkokulut	- 22,74
Hoitokulut yhteensä	-605 958,34
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	53 239,10
Edellisten tilikausien jäämä	50 230,46
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	103 469,56

Ikkunaurakka**Summa****Urakan tuotot**

Nostettu limiitti	1 472 064,27
Urakan tuotot yhteensä	1 472 064,27
Urakan kulut	
Muut urakan kulut	-35 678,42
Limiitin korko ja kulut	-5 135,39
Urakkaerät	-1 128 917,00
Urakan valvontakulut	-16 193,38
Urakan kulut yhteensä	-1 185 924,19
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	286 140,08
Edellisten tilikausien jäämä	-288 596,80
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-2 456,72

Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313**Summa****Pääomavastiketuotot**

Pääomavastike	165 491,85
Lainaosuudet	49 925,88
Pääomavastiketuotot yhteensä	215 417,73
Pääomavastikekulut	
Lainanlyhennykset	-236 214,17
Korkokulut	-14 668,56
Pääomavastikekulut yhteensä	-250 882,73
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-35 465,00
Edellisten tilikausien jäämä	39 820,97
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	4 355,97

Pääomavastike vesikate Nordea -69746

	Summa
Pääomavastiketuotot	
Pääomavastike	17 784,22
Lainaosuusuuritukset	435,79
Pääomavastiketuotot yhteensä	18 220,01
Pääomavastikekulut	
Muut rahoituskulut	- 4,60
Lainan lyhennykset	-16 949,22
Korkokulut	- 624,18
Pääomavastikekulut yhteensä	-17 578,00
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	642,01
Edellisten tilikausien jäämä	8 683,48
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	9 325,49

Tarkistus kirjanpitoon

	Summa
Hoitovastike yhteensä	103 469,56
Ikkunaurakka yhteensä	-2 456,72
Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313 yhteensä	4 355,97
Pääomavastike vesikate Nordea -69746 yhteensä	9 325,49
Kaikki yhteensä	114 694,30
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	152 527,96
Rahoitusomaisuus yhteensä	152 527,96
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-37 833,66
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-37 833,66
Taseen rahoitusasema	114 694,30

	Toteutunut	Budjetti	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet	485 817,84	485 817,84	.00
Kulutusperusteiset vastikkeet	82 239,04	82 044,00	195,04
Vuokrat	57 399,00	55 089,00	2 310,00
Käyttökorvaukset	32 525,50	33 234,00	- 708,50
Muut kiinteistön tuotot	103,50		103,50
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	658 084,88	656 184,84	1 900,04
Luottotappiot/oikaisuerät	- 50,26		
Hoitoilyläämä edell.tilik.		50 230,46	-50 280,72
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	-4 920,00	-6 000,00	1 080,00
Hallinto	-45 831,04	-52 100,00	6 268,96
Käyttö- ja huolto	-52 387,38	-51 200,00	-1 187,38
Ulkoalueiden hoito	-6 338,64	-4 750,00	-1 588,64
Siivous	-36 432,44	-43 500,00	7 067,56
Lämmitys	-183 038,64	-186 670,00	3 631,36
Vesi- ja jätevesi	-65 858,69	-65 000,00	- 858,69
Sähkö	-47 902,72	-44 300,00	-3 602,72
Jätehuolto	-18 002,35	-19 000,00	997,65
Vahinkovakuutukset	-9 908,54	-10 000,00	91,46
Vuokrat	-55 860,68	-55 617,28	- 243,40
Kiinteistövero	-21 409,61	-21 863,53	453,92
Korjaukset	-1 551 911,81	-80 000,00	-1 471 911,81
./ Saadut korvaukset	15 976,02		15 976,02
./ Aktivoitu taseeseen	1 481 662,95		1 481 662,95
Muut hoitokulut	- 63,38		- 63,38
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-602 226,95	-640 000,81	37 773,86
HOITOKATE	55 807,67	66 414,49	-10 606,82
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot	495,00		495,00
Pääomavastikkeet	183 276,07	184 355,06	-1 078,99
Lainaosuussuoritukset	50 361,67		50 361,67
Korkokulut	-20 450,87	-15 561,19	-4 889,68
Muut rahoituskulut	- 4,60		- 4,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	213 677,27	168 793,87	44 883,40
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	269 484,94	235 208,36	34 276,58
Tilinpäätössiirrot			
Verotusperust.varausten muutos	-269 484,00		-269 484,00
Verotusp.varausten muutos yhte	-269 484,00		-269 484,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	.94	235 208,36	-235 207,42

	010118-311218	010117-311217
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	485 817,84	485 817,84
Kulutusperusteiset vastikkeet	82 239,04	79 244,35
Vuokrat	57 399,00	57 101,50
Käyttökorvaukset	32 525,50	30 747,25
Muut kiinteistön tuotot	103,50	112 823,43
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	658 084,88	765 734,37
Luottotappiot	- 50,26	-15 394,41
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	- 50,26	-15 394,41
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-4 920,00	-5 850,00
Hallinto	-45 831,04	-55 943,65
Käyttö- ja huolto	-52 387,38	-78 778,10
Ulkoalueiden hoito	-6 338,64	-4 707,51
Siivous	-36 432,44	-7 007,03
Lämmitys	-183 038,64	-179 266,13
Vesi- ja jätevesi	-65 858,69	-64 604,27
Sähkö	-47 902,72	-43 682,42
Jätehuolto	-18 002,35	-17 288,60
Vahinkovakuutukset	-9 908,54	-4 086,03
Vuokrat	-55 860,68	-55 617,28
Kiinteistövero	-21 409,61	-21 863,53
Korjaukset	-1 551 911,81	-402 744,41
./ Saadut korvaukset	15 976,02	20 193,53
./ Aktivoitu taseeseen	1 481 662,95	107 805,19
Muut hoitokulut	- 63,38	-1 870,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-602 226,95	-815 310,24
HOITOKATE	55 807,67	-64 970,28
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	495,00	450,00
Pääomavastikkeet	183 276,07	196 192,66
Lainaosuussuoritukset	50 361,67	75 324,74
Korkokulut	-20 450,87	-19 021,97
Muut rahoituskulut	- 4,60	- 405,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	213 677,27	252 540,43
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	269 484,94	187 570,15
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperust.varausten muutos	-269 484,00	-107 855,00
Verotusp.varausten muutos yhte	-269 484,00	-107 855,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	.94	79 715,15

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
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	20 012,54	16 971,71
Ennakkomaksut	1 478 622,12	297 833,32
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	6 708 301,96	5 524 472,33
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 716 816,47	5 532 986,84
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	7 115,38	3 625,79
Siirtosaamiset	5,43	210,63
SAAMISET YHTEENSÄ	7 120,81	3 836,42
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Muut osakkeet ja osuudet	2,00	2,00
RAHOITUSARVOPAPERIT YHTEENSÄ	2,00	2,00
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	145 407,15	132 619,36
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	145 407,15	132 619,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	152 529,96	136 457,78
VASTAAVAA	6 869 346,43	5 669 444,62
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	- 722,44	-80 437,59
Tilikauden voitto/tappio	.94	79 715,15
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 332 751,74	2 332 750,80
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	377 339,00	107 855,00
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ YHTEENSÄ	377 339,00	107 855,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 438 006,82	2 687 575,03
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	2 438 006,82	2 687 575,03
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 683 415,21	214 946,12
Saadut ennakot	9 261,22	10 203,43
Ostovelat	27 071,58	314 461,56
Siirtovelat	1 500,86	1 652,68
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	1 721 248,87	541 263,79
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 159 255,69	3 228 838,82
VASTATTAVAA	6 869 346,43	5 669 444,62

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 pienyrittysäännöstöä noudattaen.

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

Tilikaudella taloyhtiön palveluksessa ei ollut henkilökuntaa.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOTMaksetut,ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot

	2018	2017
Hallitus kokouspalkkiot	4 620.00	5 850.00
Muut palkkiot	300.00	0.00

Hallinto ja huolto

	2018	2017
Isännöitsijätoimisto	30 991.52	32 201.34
Kiinteistöhuolto	41 324.88	68 299.20
Kiinteistöhuolto siivouspalkkio	28 272.00	
Asiantuntijapalkkiot	4 890.98	4 819.40
Tilintarkastustoimisto	1 350.00	2 535.80

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOTAineettomien hyödykkeiden muutokset

	2018	2017
Kaukolämpöliittymä 1.1	8514.51	8 514.51
Kaukolämpöliittymä 31.12	8514.51	8514.51

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

	2018	2017
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
aktivoitu tilikaudella	3 040.83	0.00
Koneet ja kalusto 31.12	17 943.54	14 902.71

Ennakkomaksut 1.1	297 833.32	190 028.13
keskeneräiset urakat 2016 siirto tuloslaskelma		-190 028.13
keskeneräiset urakat 2017		297 833.32
keskeneräiset urakat 2018	1 180 788.80	
Ennakkomaksut 31.12	1 478 622.12	297 833.32

<i>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</i>	6 708 301.96	5 524 472.33
--	---------------------	---------------------

Yhtiön omistamat osakkeet

	2018	2017
Arvopaperit 1.1		
Suomen Arvopaperikeskus arvo-osuust 31 0001 760876 6		
Elisa Oyj 300 kpl,kirjanpitoarvo	2.00	2.00
Arvopaperit 31.12	2.00	2.00

Elisa Oyj 300 kpl	31.12.2018 markkina-arvo	10 824.00
-------------------	--------------------------	-----------

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman erien muutokset	2018	2017
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	-722.44	-80 437.59
Tilikauden voitto/tappio	<u>0.94</u>	<u>79 715.15</u>
Yhteensä	-721.50	-722.44
Oma pääoma yhteensä	2 332 751.74	2 332 750.80

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
Svenska Handelsbanken AB	646321-646322	1 000 000.00	2 000 000.00
Svenska Handelsbanken AB	646323	730 000.00	<u>730 000.00</u>
			2 730 000.00
	yhteensä		10 109 600.00

Vuokraoikeudet

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 31.12.2018 ja pankin vakuuserittely per 31.12.2018

Vakuudellisten lainojen määrät

	2018	2017
Nordea 131320-18313	2 572 351.21	2 808 565.38
Nordea 131320-69746	65 859.99	82 809.21
Handelsbanken Ilmittytili FI2531311001786593 2100000.00 käytössä	1 483 210.83	11 146.56

Vierasääöma yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä

	2019-2023	2024-2032
Nordea 131320-18313	918 696.90	1 653 654.31

Liitetietotositteena pankin saldotodistus per 31.12.2018

SAADUT URAKKAVAKUUDET

	2018	2017
Solvikin Kattohuolto Oy päättynyt 23.8.2018	0.00	5 403.23

SAADUT VUOKRAVAKUUDET

	2018	2017
Yhtiön huoneisto 3 A 1 ,vakuus yhtiön tilillä	1 740.00	1 740.00

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.

Laskutuserittely tallennettu erikseen pdf-tulosteena muistitikulle.

Reskontra on tallennettu erikseen muistitikulle.

Tiliotteet on tallennettu erikseen pdf-tulosteena muistitikulle.

Paperinen sidottu tasekirja.

Yksi tositesarja

1-711

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, muistitikulle luetaan sähköisesti.

Sidottu paperinen tasekirja ja liitetietositteet säilytetään 10 vuotta taloyhtiön hallussa.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

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

Helsingissä, 20.2.2019


Lasse Granroth, pj


Eila Aronranta


Hannu Lunkka


Eila Hilpi


Eeva Partanen


Ritva Kemppainen


Jouni Kaukanen


Jorma Vilén isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 8 . päivänä marras kuuta 2019



Aarto Hirvi, HT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Säästökennon yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Säästökennon (Y-tunnus: 0122290-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2018. 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 velvollisuuksiamme 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. Käsityksemme mukaan olemme menettelleet edellä kuvatulla tavalla ja hankkineet lausuntomme 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 lausuntomme 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.

Helsingissä 08. maaliskuuta, 2019



Aarto Hirvi
HT-tilintarkastaja

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 virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin 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 virheellisyyttä ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai isännöitsijä syyllistyneet 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. Virheellisyyksiä 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 aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksesamme 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.

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