

Yhtiökokous 2021 tiedote

Yhtiökokouksen järjestämisaika ja -tapa

Täydennysrakentamisen ja maalämpöurakan valmisteluiden aikataulujen takia sekä Korona tilanteen vuoksi yhtiökokous järjestetään kesäkuussa. Kokous järjestetään edellisvuoden tapaan monimuotokokouksena. Etäkokoukseen pääset liittymään linkillä:

saastokenno.com/yhtiokokous2021linkki

HUOM! Jos osakkaalla on etäosallistuminen täysin mahdotonta, eikä hyväksy yhtiökokouksen pitämistä etänä, toivon että otatte välittömästi yhteyttä isännöitsijään. Sopikaa siis asiasta pikaisesti isännöitsijän kanssa, jos ette voi osallistua etäyhteydellä, ettekä halua vastata esitettyihin kohtiin kirjallisesti. **satu.ingstrom@astala.fi tai p. 09 47781 1831.**

Monimuotokokous tarkoittaa, että pääsääntöisesti osallistutaan etäyhteydellä, osa osallistuu kirjallisesti vastauslomakeella ja osa paikan päällä. Liitteenä on vastauskaavake. Täytetyn vastauskaavakkeen pyydämme lähettämään (toimitetaan kokouskutsun liitteenä) isännöitsijälle 8.6.2021 mennessä osoitteeseen satu.ingstrom@astala.fi tai Astala Isännöinti Oy, Insinöörinkatu 3, 00880 Helsinki. Toivomme ensisijaisesti vastauslomakkeiden lähetystä s-postilla.

Kokoukselle on kuitenkin myös varattu paikka Astala Isännöinnin toimistolta, osoitteessa Insinöörinkatu 3 B, 00880 HELSINKI. Fyysiseen osallistumiseen paikkoja on rajoitetusti.

Laki antaa hallitukselle mahdollisuuden hyväksyä etäosallistuminen. Jotta mahdollistetaan myös sellaisten osakkaiden osallistuminen päätöksen tekoon, joilla ei ole laitteita tarjotaan lomake muotoista osallistummista. Kun lomakkeella osallistuminen on mahdollista, tämä rajoittaa, että kokouksen aikana ei voi esittää uusia ehdotuksia. Täten etäosallistuminen rajoittaa osakkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa päätöksentekoon rajaamalla päätösvaihtoehdot hallituksen etukäteen määrittelemiin. Monimuotisena toteutetussa kokouksessa tiedon saanti etukäteen on erityisen tärkeää, jotta osakkaat pystyvät muodostamaan kantansa etukäteen, jos eivät pysty osallistumaan kokoukseen reaaliaikaisesti. Tämän takia **maalämpöjärjestelmästä toteutetaan infotilaisuus 31.5.** Tilaisuus on etätilaisuus. Infoon pystyt liittymään linkillä saastokenno.com/maalampoinfolinkki.

Hallitus pyytääkin, että osakkaat ovat aktiivisia; esittävät kommentteja ja kysymyksiä ennen infoa ja kokousta verkkosivujen (saastokenno.com/yhtiokokous2021) tai sähköpostin (hallitus@saastokenno.com) kautta.

Olemme kutsuneet kokoukseen Kai Haarman, Kuhanen, Asikainen & Kanerva-lakitoimistosta olemaan kokouksessa puheenjohtajana, jos yhtiökokous tämän hyväksyy.

Osakaskysely 2021, tiivistelmä tuloksista

Kyselyyn vastasi 114 eli noin puolet osakkaista. Löydät vastaukset saastokenno.com/osakaskysely-2021-tulokset/. Pieni osa osakkaista oli tyytymättömiä yhtiön palveluihin (n. 4%), hallituksen työskentelyyn (n. 7%), tiedon saatavuuteen (n. 5%), huollon toimintaan (n. 5%) ja isännöinnin toimintaan (n. 4%). Huomattavan iso osa ei osannut vastata (n. 20%) näihin.

Noin. 80% kannatti siirtymistä kaukolämmöstä maalämpö + poistoilmantalteen ottoon. Hallitus ehdottaa siirtymistä yhtiökokoukselle. Noin 40% piti tärkeänä tai jossain määrin tärkeänä

mahdollistaa sähköautojen lataaminen. Tämä on huomioitu, kun sähkökeskuksien uusimista on suunniteltu osana lämmistysjärjestelmän uusimista.

Vesimittareiden hankinta jakaa vastaajia. Enemmistö n. 50% vastustaa mittareiden hintaa ja 28% kannattaa. Hallitus katsoi, että mittareiden hankintaa ei edistetä.

Ympäristöystävälliset investoinnit saivat myös maksaa vähän enemmän n. 50% mielestä kun 2017 luku oli 25%. Tämä huomioidaan tulevia investointeja suunnitellessa ja kun perustellaan investointeja.

Täydennysrakentamisen tuloksia on käsitelty omassa kohdassaan.

Täydennysrakentamisen selvityksen jatko (päättösasia)

Hallitus esittää, että yhtiö lopettaa täydennysrakentamisen selvitystyön. Kaupungilta ei ole saatu sitovia kantoja niihin reunaehtoihin, jotka määrittelevät mitä hintaa rakennusoikeudesta voitaisiin saada. Toukokuun alussa kaupunki ehdotti, että keskustelua voitaisiin jatkaa syksyllä. Hallitus katsoo, että täydennysrakentamisen selvitys ei etene siihen laitettujen ponnistuksista huolimatta ja se, että päätös on avoin haittaa yhtiön muita toimia, kuten hulevesijärjestelmän ja jäteasemien uusimista.

Mikäli yhtiökokous hylkää hallituksen ehdotuksen selvitystä jatketaan neuvotteluilla kaupungin kanssa. Mikäli kaupungilta saadaan reunaehdot ajoissa, voidaan asia tuoda 2022 yhtiökokoukseen.

Tehdyt toimet

Yhtiöllä on viime syksynä saatu suunnitelma rakennusmassoista ja sitä on päivitetty kevään aikana. Yhtiö ei ole saanut kaupungilta kantaa mahdollisen täydennysrakentamisen hallintamuodosta (vapaarahoitteista, ARA-tuettua, vuokra-asuntoja). Mm. tällä on vaikutus rakennusoikeudesta maksettavaan hintaan, jonka takia hallitus ei voi tuoda asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi 2021 yhtiökokouksessa.

Täydennysrakentamiseen liittyviä näkemyksiä kysyttiin osakaskyselyssä 2021. Yleisimmäksi eduksi koettiin, että rakennusoikeuden myynnistä saadaan tuloja, joita voidaan käyttää yhtiön korjausvelan maksamiseen. Saatava korvaus ja siitä mahdollisesti syntyvä veroseuraus on edelleen auki. Lisätietoja kyselyn tuloksista saastokenno.com/osakaskyselyn-tulokset-taydennysrakentaminen/

Täydennysrakentamisen yleisimmäksi ongelmaksi koettiin vaikutus näkymiin, jonka osa myös arvioi vaikuttavan negatiivisesti asuntojen arvoon. Jopa enemmän kuin mitä rakennusoikeudesta saadaan tuloa. Tästä lisää verkkosivuilla. Hallitus totesi, että nykyiset hahmotelmat eivät anna riittävää kuvaa arvioida lisääkö täydennysrakentaminen pihojen viihtyisyyttä tai missä määrin ne ovat esteettisiä. Tämän takia ulkoisesta ilmeestä tulisi teetetään kuvat, jotta osakkailla on paremmat keinot arvioida täydennysrakentamisen vaikutusta pihapiirissä.

Saadun palautteen perusteella hallitus myös päivitti suunnitelmaa siten, että talojen keskellä ovat uudet rakennukset olisivat pienempiä. Talojen asentoa pyrittiin myös kääntämään, pihojen avartamiseksi, mutta tämä ei sopinut kaupungille.

Hallituspalkkiot (päättösasia)

Kulunut vuosi lämpöjärjestelmän uusimisen, täydennysrakentamisen valmistelun sekä yllättäneiden asioiden takia on ollut tavanomaista kuormittavampi ja kompensatio suhteessa tehtyyn työhön jäi vähäiseksi. Yhä suurempi osa hallitustyöstä tapahtuu sähköisesti hallituksen kokousten ulkopuolella. Nykyinen palkkiomalli huonosti kohdistuu tälle työlle. Nykyinen palkkiotaso ei rohkaise hakemaan hallitukseen.

Hallituspalkkio ei määrittele selvästi koskeeko palkkio vain hallituksen kokouksia vai myös hankekokouksia. Hallitus tulkitse yhtiökokouksen 2020 päätöstä siten, että palkkio maksetaan myös hankekokouksista. Hallitus ehdottaa, että hankekokoukset, infotilaisuudet, neuvottelut mahdollisten yhteistyötahojen kanssa, missä hallituksen jäsenellä on aktiivinen rooli oikeuttaa palkkioon. Näin määriteltynä palkkion määräytymisessä on vähemmän tulkinnan varaa.

Tiedotuspalkkio on summa, jonka hallitus voi maksimissaan jakaa jäsenilleen näiden tekemästä tiedottamistyöstä, kun vaihtoehtona on ostaa tämä toimi palveluntarjoajalta. Tiedotuspalkkio käytäntö on koettu pääosin toimivaksi. Se auttaa kohdistamaan palkitsemista työmäärän perusteella.

Palkkiot 2020:

Hallituksen puheenjohtaja 1500€/v, 200€/kokous

Hallituksen jäsen 100€/kokous

Tiedotuspalkkio: 2000€.

Hallituksessa tarvitaan lisää voimia

Hallituksen jäsenistä osa on lopettamassa ja osa haluaisi vetäytyä. Mikäli sinulla on kiinnostusta hallitukseen ilmoitathan siitä meille. Voit kysellä lisätietoja hallituksen jäseniltä, esim.

lasse.granroth@gmail.com

Mikäli osakas haluaa ilmoittaa olevansa käytettävissä hallitukseen, tulee hänen ilmoittaa siitä isännöitsijälle kirjallisesti 8.6.2021 mennessä, myös etäyhteydessä voi kertoa halukkuudestaan tulla hallitukseen.

Säästösuihkujen ja -suuttimien hankinta (päättösasia)

2020 alussa n. 30% asunnoista asennettiin vettä säästävät suihkut ja hanojen suuttimet. Korona vuosi on vaikeuttanut investoinnin vaikutusten arviointia. Kyseisenä vuonna asukkaiden määrä on kuitenkin kasvanut ja veden kulutus on laskenut. Näin vaikuttaa, siltä, että säästösuihkulla on ollut vettä säästävä vaikutus. Hallitus ehdottaa, että kaikkiin huoneistoihin asennetaan säästösuihkut ja -suuttimet. Investoinnin kustannus on n. 13 000€ ja se maksetaan korjausbudjetista. Investoinnin takaisinmaksuaika-arvio on kolme vuotta. Veden säästö osaltaan laskee myös lämmitysenergian tarvetta ja pienentää asumisen hiilijalanjälkeä.

Kellaritilan vuokraaminen ulkopuoliselle (päättösasia)

Aktiivisen osakkaan toimesta hallituksen tietoon tuli, että 3DE talossa sijaitseva tila, jota on vuokrattu vuosia ulos ”toimistona” ei ole toimistotila vaan kerhotila. Tila on kooltaan XX neliötä ja sijaitsee pääosin maan tason alapuolelle. Tilassa on ikkunat katonrajassa. On jäänyt myös epäselväksi, onko kerhotilan vuokraamiseksi ulkopuolelle aikanaan haettu yhtiökokouksen päätös.

Näiden tietojen pohjalta hallitus irtisanoi vuokrasopimuksen vuokralla olevan yhdistyksen kanssa pitkällä irtisanomisajalla. Yhdistyksellä on halua jatkaa tilassa. Hallituksen arvion mukaan uskonnolliset pienimuotoiset kokoontumiset ja kerhotoiminta sopii hyvin kerhotilassa tapahtuvaksi. Kerhotilaan lienee vaikeampaa löytää vuokralaisia kuin toimistotilaan. Hallitus tuli siihen tulokseen, että tilan käyttötarkoituksen muutosta ei kannata hakea tässä vaiheessa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous antaa hallitukselle oikeuden vuokrata kerhotilaa ulkopuolisille käypään hintaan tai ottaa takaisin yhtiön käyttöön.

Yhtiökokous voi myös kieltää tämän ja palauttaa tila takaisin asukkaiden käyttöön. Tässä menetetään noin 10 000€ vuositulot. On myös epäselvää millaiseen käyttöön tila sopisi.

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys (päätosasia)

Yhtiössä on yhä useita korjaustarpeita. Hallitus pyrkii siirtämään ei-kiireellisiä remonteja tulevaisuuteen 2025 jälkeiseen aikaan. Näitä ovat julkisivun maalaukset ja hissien korjaukset, joihin ryhdytään tarpeen mukaan. Näiden lisäksi on pienempiä korjaustarpeita kuten porraskäytävien ja kellarien säilytystilojen kunto, joka on päässyt rapistumaan.

Kaukolämmön siirtimet ovat tulleet teknisen elinikänsä päähän vuonna 2017, mutta ne eivät oireile vielä. Lämmönsiirtimet tulisi uusia tai korvata muulla järjestelmällä ennen kuin ne alkavat vaatia suurempia korjauksia. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle 2021 siirtymistä maalämpöön. Lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä kannattaa vaihtaa patteriventtiilit ja tasapainottaa lämmitysjärjestelmä, jotta kulutus vastaa tarvetta, joka muuttui ikkunaremontin jälkeen. Maalämmöstä on erillinen tiedote.

Julkisivun korjaustarpeesta on tehty kartoitus ja pyydetty toteutussuunnitelma. Elementtien saumojen korjaamista ja elementtien halkeamien korjaamista on suositeltu tehtäväksi 2019 mennessä. Sadeveden tuloa rakenteisiin ei ole tiedossa. Mikäli rakenteisiin pääsee kosteutta se saattaa nopeuttaa betonin rapautumista tai näkyä vesivahinkona huoneistossa. Hallitus katsoi, että hankeen toteutusta ei voida tehdä samaan aikaan, kun piholla tehdään maalämpö -järjestelmään liittyviä töitä. Tämän takia korjauksien toteuttamista ehdotetaan kesä 2022 ja päättämistä 2022 yhtiökokouksessa. Vuonna 2014 tehdyllä hinta-arviolla kustannus olisi 2,54 €/osake.

Autotallien, osin asfaltoinnin ja pihan sadevesijärjestelmän kunto on heikko. Myös jäteasemien kapasiteetti on ongelma. Näiden kustannusarvio on 1 €/osake. Näiden korjausaikataulu tarkentuu sen jälkeen, kun on päätetty, miten täydennysrakentamisen suhteen edetään. Näistä kiireisin on sadevesijärjestelmä, joka aiheuttaa tällä hetkellä eroosiota 3AB ja 4AB talojen läheisyydessä.

Lisää tulevista remonteista: <https://saastokenno.com/kategoriat/remontit/tulevat-remontit/>

Yhtiön taloudellinen tilanne lähivuosina

Lämmityksen säästötoimenpiteet ovat laskeneet yhtiön kuluja ikkunaremontin jälkeen. Nykyinen vastiketaso on riittänyt hyvin yhtiön tarpeisiin eikä korotuspainetta ole ollut. Mikäli maalämpöön ei siirrytä ja kaukolämmön hinnan nousu jatkuu, aiheuttaa se tuleville vuosille korotuspaineen.

2025 yhtiön tonttivuokrasopimus uusitaan. Korostuksen tasosta ei ole varmaa tietoa, mutta arvion mukaan tonttivuokra kaksikertaistuu nykyisestä. Ensimmäisenä vuonna 50% ja sen jälkeen 10%

nousu vuosittain viiden vuoden ajan. Tällä hetkellä vastikkeesta 11% 58000€ (n. 0,044€/kk/osake) menee tonttivuokra maksuun. Mikäli arvio 100% korotuksesta toteutuu nostaa se vastiketta n. 0,04€ /kk/osake.

Mikäli lämmitysjärjestelmässä siirrytään maalämpö -järjestelmään saatava säästö olisi arvion mukaan 95 000€ (0,073€/kk/osake). Tästä valtaosa menee investoinnin takaisin maksuun, mutta nykyisen suunnitelman mukaisesti laina otetaan takaisinmaksu aikaa pidemmäksi, jolloin se laskee asumiskuluja, jo ennen takaisinmaksuajan päättymistä. Tämä osaltaan kompensoi tulevaa nousua.

Tupakointikiellon eteneminen

2020 yhtiökokous päätti hakea tupakointikieltoa parvekkeille ja järjestyssäännöillä määrätä tupakointikiellon 10m säteellä rakennuksista. Parveketupakointikielto on yhä kaupungin käsittelyssä.

Maalämpöurakka tiedote

KUTSU OSAKKAILLE JA ASUKKAILLE MAALÄMPÖINFOON 31.5 klo 18.00.

Tervetuloa osallistumaan As Oy Säästökennon maalämpöhankkeen infotilaisuuteen, missä suunnittelija ja urakoitsija kertovat hankkeesta ja vastaavat osakkaiden kysymyksiin.

Tilaisuus järjestetään Teamsillä. Pääset liittymään kokoukseen: menemällä selaimella saastokenno.com/maalampoinfolinkki osoitteeseen.

Vain muutama henkilö voi kokoontumisrajoituksien vuoksi tulla paikalla, eli jos ette voi osallistua Teamsilla, olkaa yhteydessä viim. 29.5.2021 isännöitsijään.

Tiivistelmä

Hallitus esittää yhtiökokoukselle lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä siirtymistä maalämpö + poistoilmanlämmönkeräykseen (myöhemmin maalämpö -järjestelmä). Kaukolämmöstä siirtyminen maalämpö -järjestelmään arvion mukaan puolittaa yhtiön lämmityskulut. Hanke on taloudellisesti kannattava. Mikäli taloyhtiö saa ARA:n energia-avustusta urakkaan, paranee taloudellinen kannattavuus merkittävästi. Investoinnin seurauksena tulevaa yhtiövastiketta laskettaisiin. Investointi rahoitettaisiin siten, että kerättävä investoinnin rahoitusvastike jää pienemmäksi kuin yhtiövastikkeen lasku, jolloin asumiskulut laskevat pian investoinnin jälkeen. Osakaskyselyssä 2021 80% vastaajista kannatti siirtymistä maalämpö -järjestelmään.

Tausta

Taloyhtiön nykyinen lämmitysjärjestelmä on kaukolämpö vesikiertoisilla seinäpattereilla. Kaukolämmönvaihtimet ovat vuodelta 1997, eli käyttöikänsä päässä. Ilmanvaihto on toteutettu koneellisella poistolla rakennusten ullakoilla olevista kammiohuoneista. Talossa 3 A-C on kaksi kammiohuonetta ja muissa taloissa yksi.

Vaihtoehtona kaukolämmössä pysyminen

Mikäli maalämpöhankkeeseen ei lähdetä, joudutaan uusimaan:

- Kaukolämmönvaihtimet	arvio 70 000 €
- Huippumurit	arvio 35 000 €
- Lämpökanaalit	arvio 60 000 €
- Patteriventtiilit	noin 140 000 €
- Yhteensä:	Noin 305 000 €

Hallituksen arvion mukaan kaukolämmön hintaan kohdistuu lähivuosina nousupainetta, sillä päästöoikeuksien hinnat ovat nousseet merkittävästi ja Helenillä on mittavia investointeja edessään. Helen on nostanut kesälle 2021 kaukolämmön hintaa 25%. Helen tuottaa fossiilisilla energialähteillä 88% energiastaan. Tähän osuuteen päästöoikeuksien hinnan nousu vaikuttaa nousupaineen. Näistä 46% on kivihiiiltä, joista Helen joutuu luopumaan 2030 mennessä, joka aiheuttaa investointipaineen ja todennäköisesti johtaa hintojen nousuun. Lisää aiheesta <https://yle.fi/uutiset/3-11917622>.

Maalämpö-järjestelmän kuvaus

Jokaiseen taloon rakennetaan oma maalämpölaitteisto sekä kaivokenttä. Kaivokentän rinnalle rakennetaan lisäksi poistoilman lämmöntalteenotto (LTO), jolla saadaan kerätty rakennusten lämpimästä poistoilmasta lämpö talteen.

Hiilidioksidipäästöiltään maalämpö on nykyistä kaukolämpöä selvästi alhaisempi. Kaukolämmön hiilidioksidipäästöjen kehitystä tulevaisuudessa on kuitenkin haastava arvioida.

Lämpöpumppujen vaikutus asumiselle

Maalämpöpumput saattavat aiheuttaa matalataajuisia ääntä, jos ne pääsevät resonoimaan. Häiritsevää ääntä syntyy vain poikkeustapauksissa ja hyvällä suunnittelulla se voidaan estää. Urakkaa suunniteltaessa ja urakoitsijaa valitessa on erityistä huomiota laitettu siihen, että uusi järjestelmä ei aiheuta häiriötä asuntoihin.

Poistoilman talteenoton asennuksen yhteydessä asennettaisiin myös uudet poistoilmapuhaltimet. Vanhat laitteet ovat aiheuttaneet häiriötä joissain tapauksissa. Uudet laitteet vähentävät poistoilmakoneiden aiheuttamaa äänihaittaa.

Lämpöpumput voivat vikaantua. Järjestelmä on kuitenkin suunniteltu siten, että jokaiseen taloon tulee useampia lämpöpumppuja ja sähkökattila, jolloin vikaantuessaan huoneistojen lämmön saantiin ei tule katkosta. Järjestelmää etävalvontaan, jolloin vikatilanne havaitaan välittömästi.

Sähkökeskusten päivittämisessä varaudutaan mahdollisiin tuleviin tarpeisiin

Sähkökeskuksia päivitettäessä huomioidaan yhtiöön mahdollisesti asennettavat sähköautojen latauspaikat. Osakaskyselyssä 2021 40% piti sähköautojen lataamisen mahdollistamista jossain määrin tärkeänä tai tärkeänä.

Sähkökeskuksia päivitettäessä tehdään myös varaus aurinkosähkön käyttöönotolle. Mikäli sähkön hinta nousee voidaan järjestelmän kuluja pienentää aurinkosähköä hyödyntämällä.

Urakan toteutusaikataulu

Mikäli hankkeeseen päätetään lähteä, urakka aloitetaan kesällä 2021 ja syksyllä 2021 oltaisiin pääosin valmiita. Urakka alkaa kaivojen poraamisella. Urakoitsija tekee viimeistelyitä vuoden loppuun.

Urakan aikainen asumisen haitta

Merkittävin asumishaitta hankkeesta aiheutuu maalämpökaivojen porauksesta sekä kaivokentän vaakaputkituksesta kaivuineen. Maalämpökaivo porataan Kastelholmantie 3:n tontilla yhteensä 14 kpl ja Kastelholmantie 4:n tontilla 18 kpl. Yhden kaivon poraaminen vie aikaa noin yhden päivän, joten kokonaisuudessaan kaivojen poraaminen vie aikaa noin 1-1,5 kk. Yhden talon läheisyydessä tehtävät kovaa ääntä aiheuttavat työt kestävät reilun viikon. Kaivuutöitä voidaan tehdä osittain samanaikaisesti kaivojen porausten kanssa, joten kokonaisuudessaan aikaa kaivokentän rakentamiseen kuluu noin 2kk. Kaikki maalämpökaivot ja vaakaputkitukset jäävät piiloon maan alle. Kaivokentän rakentamisen lisäksi asumishaittaa aiheuttaa lyhyet vesi- ja lämmityskatkot. Ne ovat kuitenkin tyypillisesti yhden työpäivän mittaisia.

Siirtymisen taloudellinen kannattavuus

Maalämmön ja poistoilman lämmöntalteenoton yhdistelmällä saadaan taloyhtiön lämmityskustannukset laskettua hieman yli 50 % nykyisestä tasosta.

Alla olevassa laskelmassa on otettu varovainen energian hinnan muutos 2% koko ajalle. Hallituksen arvion mukaan lähivuosina sähköhintaa on laskussa, joka parantaa investoinnin kannattavuutta. Kaukolämmön hinta saattaa nousta 2% nopeammin, joka myös parantaa investoinnin kannattavuutta. Investoinnin kannattavuutta heikentäisi kaukolämmön halpeneminen tai sähkön hinnan raju nousu.

Maalämmön säästö/investointilaskelma

Maalämpöurakka	1 290 000 €
Ylimääräiset maasuojaputket kaivoihin	5 000 €
Kaukolämpöliittymien purku (Helen Oy)	10 000 €
Sähköliittymien korotukset	40 000 €
Louhintavaraus	30 000 €
Suunnittelu ja valvonta	25 000 €

Patteriventtiilien uusiminen

140 000 €

Lupamaksut, lisätyövaraus

50 000 €

Maalämpösaneeraus yhteensä (sis. Alv 24%)

1 590 000 €

Laskennallinen säästö on noin **95 000 €/vuosi**, kun ei huomioida energioiden hintojen nousua, lainanhoitokustannuksia ja huoltokustannuksia. Alla kuvaaja, jossa nämä on pyritty huomioimaan.

Laskelman taustamuuttujat

Kaukolämmön kokonaishinta (perusmaksu + energiamaksu) 74 €/MWh

Sähkön hinta (tehomaksu + energiamaksu) 115 €/MWh

Lämmitysenergian tarve kaukolämpö (MWh/vuosi) 2450

Lämmitysenergian tarve maalämpö (MWh/vuosi) 2380

(poistuvat lämmityskanaalit laskee kulutusta arviolta 70 MWh)

Lämpöpumpuilla tuotettava energiamäärä (MWh/vuosi) 2347

Lämpöpumppujen SCOP arvo noin 3,3

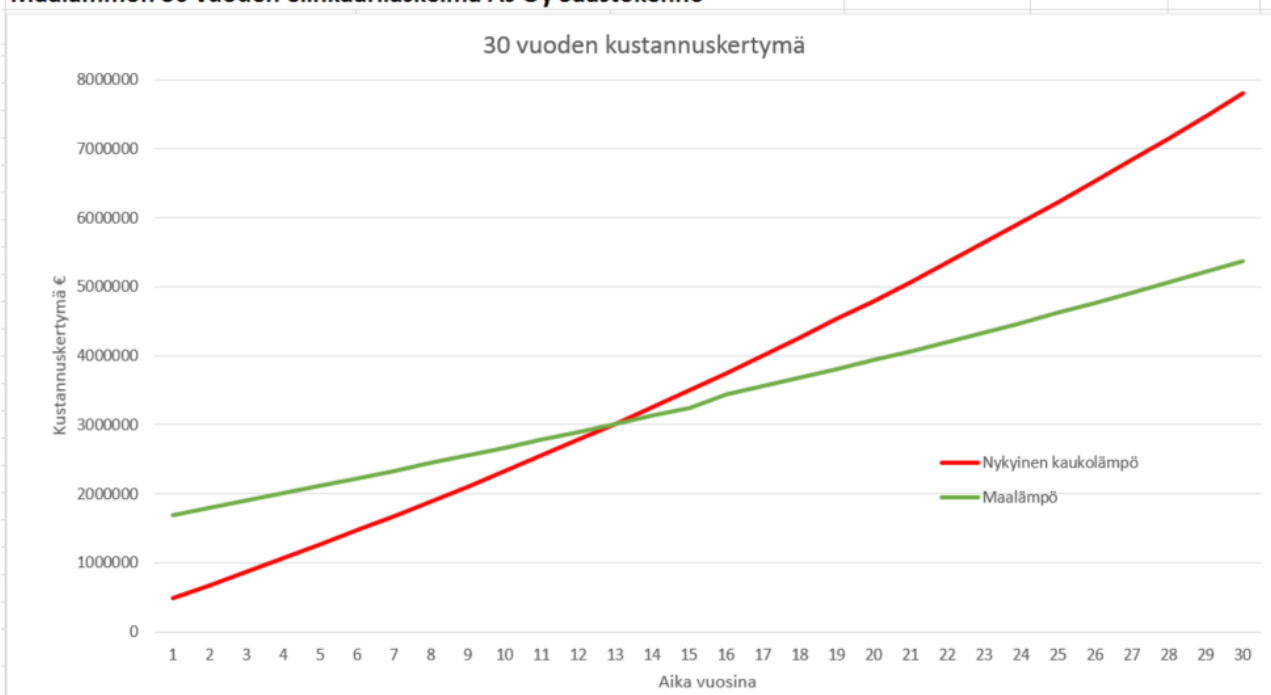
Lämpöpumppujen tuottama ilmaisenergia (MWh)/vuosi 1656

Lämpöpumppujen kuluttama energia (MWh/vuosi) 691

Sähkövastuksilla tuotettava energia (MWh/vuosi) 33

Sähkön kulutus yhteensä (MWh/vuosi) 724

Maalämmön 30 vuoden elinkaarilaskelma As Oy Säästökenno



Investointikustannus maalämpö 1 590 000 €, sähkö 115 €/MWh, kaukolämpö 74 €/MWh

Laskelmassa on huomioitu maalämmön kompressorien uusiminen 15. vuoden kohdalla

Kaukolämmölle lisätty alkuinvestointina 305 000 € (lämmönvaihtimet, lämpökanaalit, patteriventtiilit ja huippuimurit)

Lisäksi huomioitu maalämmölle huolto/valvontakustannuksia 5000€/vuosi

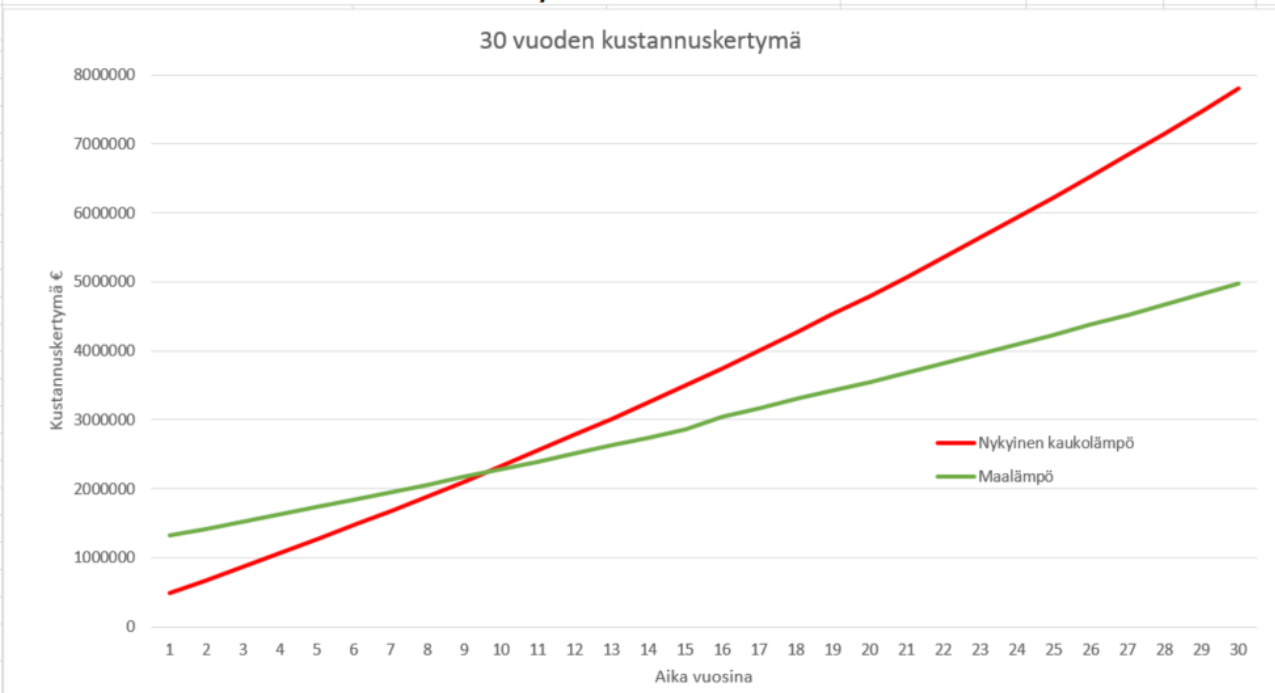
		Elinkaarikustannukset (€)	20 vuotta	30 vuotta
Energioiden hintojen nousu	2 %/vuosi	Nykyinen lämmitysmuoto	4 798 215 €	7 807 093 €
Lainan korko	1 %	Maalämpö	3 940 659 €	5 372 452 €
Laina-aika	15 vuotta	Erotus	857 556 €	2 434 640 €
Takaisinmaksuaika	n. 13 vuotta			

Maalämmön säästö/investointilaskelma ARA-energia-avustuksella

ARA:n energia-avustuksen määrään liittyy avoimia kysymyksiä. Kaukolämmöstä siirryttäessä tuen määrä on noin 25%, kuitenkin voi olla, että yhtiö on oikeutettu korkeampaan 50% tukeen. Myös patteriventtiilien uusimisen tuettavuus on auki. Näin ollen laskelmissa on tehty varovainen oletus, että saadaan 25%, eikä patteriventtiilien uusimista tueta. Näin tuki olisi noin 360 000 €. Investointikustannukseksi jäisi silloin noin **1 230 000 €**.

Alla 30 vuoden elinkaarilaskelma maalämmölle, kun investointisumma on 1 230 000 €.

Maalämmön 30 vuoden elinkaarilaskelma As Oy Säästökenno



Investointikustannus maalämpö 1 230 000 €, sähkö 115 €/MWh, kaukolämpö 74 €/MWh

Laskelmassa on huomioitu maalämmön kompressorien uusiminen 15. vuoden kohdalla

Kaukolämmölle lisätty alkuinvestointina 305 000 € (lämmönvaihtimet, lämpökanaalit, patteriventtiilit ja huippuimurit)

Lisäksi huomioitu maalämmölle huolto/valvontakustannuksia 5000€/vuosi

		Elinkaarikustannukset (€)	20 vuotta	30 vuotta
Energioiden hintojen nousu	2 %/vuosi	Nykyinen lämmitysmuoto	4 798 215 €	7 807 093 €
Lainan korko	1 %	Maalämpö	3 551 859 €	4 983 652 €
Laina-aika	15 vuotta	Erotus	1 246 356 €	2 823 440 €
Takaisinmaksuaika	n. 9,5 vuotta			

Investoinnin rahoitus

Maalämpöhanke rahoitettaisiin lainalla, joka on pidempi kuin takaisinmaksuaika, jolloin asumissäästöjä syntyy jo ennen kuin investointi on maksettu takaisin. Investoinnin jälkeen yhtiövastiketta lasketaan ja laskua pienempää rahoitusvastiketta aletaan kerätä. Laina-aika selviää vasta kun ARA:n päätös selviää. ARA:n tukea voidaan hakea yhtiökokouksen jälkeen.

RASTITA KANNAOTTOSI RUUTUUN

8. Tuloslaskelma ja tase

- ☐ kannatan tuloslaskelman ja taseen vahvistamista hallituksen esittämässä muodossa
- ☐ en kannata tuloslaskelman ja taseen vahvistamista hallituksen esittämässä muodossa

Vahvistetun taseen mukaisen vuosituloksen käyttö

- ☐ kannatan tuloksen kirjaamista hallituksen esityksen mukaisesti (tuloksen kirjaaminen vapaaseen pääomaan, eikä osinkoa jaeta)
- ☐ en kannata tuloksen kirjaamista hallituksen esityksen mukaisesti (tuloksen kirjaaminen vapaaseen pääomaan, eikä osinkoa jaeta)

9. Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle

- ☐ kannatan vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- ☐ en kannata vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle

11. Hallituksen antaman talousarvioehdotuksen tilikaudelle 2021 ja yhtiövastikkeen vahvistaminen.

- ☐ kannatan talousarvion vahvistamista hallituksen esittämässä muodossa
- ☐ en kannata talousarvion vahvistamista hallituksen esittämässä muodossa

12. Hallituksen valtuudet periä tai olla perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeet.

- ☐ kannatan hallitukselle myönnettäväksi valtuudet tarvittaessa periä ylimääräiset tai olla perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeet
- ☐ en kannata hallitukselle myönnettäväksi valtuutusta tarvittaessa periä ylimääräiset tai olla perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeet

13. Tilintarkastajat

- ☐ kannatan kokouksen 2020 ehdotettua tilintarkastajaa (*APK Auditing, päävastuullisena Aarto Hirvi, HT*)
 - ☐ en kannata kokouksen 2020 ehdotettua tilintarkastajaa
- Ehdotukseni on _____

14. Lainanlyhennysrahaston kartuttaminen

- ☐ kannatan, että lainanlyhennysrahastoa kartoitetaan enintään lainanlyhennysten määrällä tarpeen niin vaatiessa
- ☐ en kannata, että lainanlyhennysrahastoa kartoitetaan enintään lainanlyhennysten määrällä tarpeen niin vaatiessa

15. Päätetään maalämpöhankkeeseen ryhtymisestä

Kohta 1.

- ☐ Kannatan maalämpöhankkeeseen ryhtymistä ja valtuuksien antamista hallituksen esityksien mukaisesti
- ☐ En kannata maalämpöhankkeeseen ryhtymistä hallituksen esityksen mukaisesti

Kohta 2.

- ☐ Kannatan hallituksen esitystä tehdä tarvittaessa hankkeen edetessä urakkaan vähäisiä täsmennyksiä ja muutoksia
- ☐ En kannata hallituksen esitystä tehdä tarvittaessa hankkeen edetessä urakkaan vähäisiä täsmennyksiä ja muutoksia

Kohta 3.

- ☐ Kannatan hallituksen esitystä antaa valtuudet nostaa enintään 1.700,000 € suuruinen laina kyseisen korjauksen maksamiseksi. Kannatan, että hallitukselle annetaan valtuudet luovuttaa tarvittavat vakuudet edellä mainitun lainan vakuudeksi, päättää lainan lopullinen määrä urakan lopullisten kustannusten selvittyä, päättää lainan takaisinmaksuaika ja määrittää kerättävän rahoitusvastikkeen suuruus ja keräämisen aloittamisen ajankohta
- ☐ En kannata hallitukselle myönnettäviä valtuuksia nostaa enintään 1.700,000 € suuruinen laina kyseisen korjauksen maksamiseksi. En kannata, että hallitukselle annetaan valtuudet luovuttaa tarvittavat vakuudet edellä mainitun lainan vakuudeksi, päättää lainan lopullinen määrä urakan lopullisten kustannusten selvittyä, päättää lainan takaisinmaksuaika ja määrittää kerättävän rahoitusvastikkeen suuruus ja keräämisen aloittamisen ajankohta

16. Päätetään kerhohuoneen vuokraamisesta talon ulkopuolisille

- ☐ Kannatan hallituksen esitystä vuokrata kerhohuonetta muillekin, kun talon asukkaille
- ☐ En kannata hallituksen esitystä vuokrata kerhohuonetta muillekin, kun talon asukkaille

17. Päätetään säästösuihkupäiden ja säästösuuttimien hankinnasta jokaiseen asuntoon, missä niitä ei ole ennestään

- ☐ kannatan hallituksen esitystä hankkia säästösuihkupäitä ja säästösuuttimia
- ☐ en kannata hallituksen esitystä hankkia säästösuihkupäitä ja säästösuuttimia

18. Päätetään täydennysrakentamisen jatkosta

- ☐ kannatan hallituksen esitystä, että täydennysrakentamista ei jatketa
☐ en kannata hallituksen esitystä täydennysrakentamishankkeen lopettamisesta

19. Hallituksen ja tilintarkastajien palkkiot.

- ☐ kannatan hallituksen esitystä palkkioista (*Hallitus esittää, että hankekokoukset, infotilaisuudet, neuvottelut mahdollisten yhteistyötahojen kanssa, missä hallituksen jäsenellä on aktiivinen rooli, oikeuttaa palkkioon*)
☐ en kannata hallituksen esitystä palkkioita

Ehdotukseni:

hallituksen puheenjohtaja _____ €/kokous _____ €/vuosi

hallituksen jäsen _____ €/kokous _____ €/vuosi

Tiedotuspalkkio _____ €/vuosi

Tilintarkastajalle maksetaan yleisesti kohtuullisen korvauksen mukaan laskulla.

20. Hallituksen jäsenet (7) valinta

- ☐ Kannatan seuraavia henkilöitä. Seuraavat nykyisen hallituksen jäsenet ovat ilmaisseet halukkuutensa jatkaa tilikaudella 2021 (4 hlöä) Lasse Granroth, Ritva Kemppainen, Hannu Lunkka, Markku Etsola

☐ _____
☐ _____
☐ _____
☐ _____
☐ _____
☐ _____
☐ _____
☐ _____

(lupa ehdotettavalta jäseneltä tulee olla saatu etukäteen)

Helsingissä / 2021 Huoneisto: _____

Vastauksenantajan/antajien omakätinen allekirjoitus:

Nimen selvennys

Nimen selvennys

YHTIÖKOKOUSHUTSU

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS AS OY SÄÄSTÖKENNO

12.5.2021

Aika 09.06.2021 KLO 18:00

Paikka Etäyhteys Teams
Astala Isännöinti toimisto Insinöörinkatu 3 B, 00880 HELSINKI

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus
 2. Valitaan kokoukselle puheenjohtaja ja sihteeri
 3. Valitaan kaksi pöytäkirjan tarkastajaa ja ääntenlaskijat
 4. Todetaan läsnäolijat
 5. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
 6. Vahvistetaan kokouksen työjärjestys
 7. Esitetään tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastuskertomus
 8. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta sekä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto/tappio antaa aihetta
 9. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
 10. Esitellään kunnossapitotarveselvitys (hallituksen kirjallinen selvitys yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana tulevista rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvistä töistä, jotka oleellisesti vaikuttavat osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistosta aiheutuviin kustannuksiin)
 11. Päätetään talousarvion vahvistamisesta tilikaudelle 1.1.-31.12.2021 ja määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruudet
- Hallitus esittää talousarvion hyväksymistä*

12. Päätetään valtuuksista hallitukselle periä tai jättää perimättä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa

Hallitus esittää valtuuksien hyväksymistä

13. Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Hallitus esittää APK Auditing, päävastuullisena Aarto Hirvi, HT

14. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta.

Hallitus esittää, että lainalyhennysrahastoa kartutetaan enintään lainanlyhennysten määrällä tarpeen niin vaatiessa

15. Päätetään maalämpöhankeeseen ryhtymisestä seuraavasti

Päätetään maalämpöhankeeseen ryhtymisestä seuraavasti

1. Päätetään maalämmön toteuttamisesta suunnitelman mukaisesti ja valtuutetaan hallitus ryhtymään päätöksen edellyttämiin toimenpiteisiin mukaan lukien valita hankkeelle urakoitsija, valvoja ja projektipäällikkö

Hallitus esittää, että hanke toteutetaan suunnitelman mukaisesti ja valtuutus hyväksytään

2. Päätetään valtuutuksesta hallitukselle tehdä tarvittaessa hankkeen edetessä urakkaan vähäisiä täsmennyksiä ja muutoksia

Hallitus esittää valtuuksien myöntämistä

3. Päätetään valtuutuksesta hallitukselle nostaa enintään 1.700,000 €:n suuruinen laina kyseisen korjauksen (maalämpöhanke) maksamiseksi. Lisäksi päätetään hallituksen valtuutuksesta luovuttaa tarvittavat vakuudet edellä mainitun lainan vakuudeksi, päättää lainan lopullinen määrä urakan lopullisten kustannusten selvittyä, päättää lainan takaisinmaksuaika ja määrittää kerättävän rahoitusvastikkeen suuruus ja keräämisen aloittamisen ajankohta

Hallitus esittää, että sillä annetaan valtuudet nostaa enintään 1.700,000 € suuruinen laina kyseisen korjauksen maksamiseksi. Hallitus esittää, että sille annetaan valtuudet luovuttaa tarvittavat vakuudet edellä mainitun lainan vakuudeksi, päättää lainan lopullinen määrä urakan lopullisten kustannusten selvittyä, päättää lainan takaisinmaksuaika ja määrittää kerättävän rahoitusvastikkeen suuruus ja keräämisen aloittamisen ajankohta

16. Päätetään kerhohuoneen vuokraamisesta talon ulkopuolisille
Hallitus esittää, että kerhohuonetta voidaan vuokrata muillekin, kun talon asukkaille
17. Päätetään säästösuihkupäiden ja säästösuuttimien hankinnasta jokaiseen asuntoon, missä niitä ei ole ennestään.
Hallitus esittää, että säästösuihkupäitä ja säästösuuttimia hankitaan ja asennetaan jokaiseen asuntoon, missä niitä ei ole ennestään
18. Päätetään täydennysrakentamisen jatkosta
Hallitus, esittää että täydennysrakentamisen hanketta ei jatketa
19. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista
Hallitus esittää, että hankekokoukset, infotilaisuudet, neuvottelut mahdollisten yhteistyötahojen kanssa, missä hallituksen jäsenellä on aktiivinen rooli, oikeuttaa palkkioon
20. Valitaan hallituksen jäsenet (7 kpl)
21. Keskusteluasiat
22. Kokouksen päättäminen

Helsingissä 12.5.2021

ASUNTO OY SÄÄSTÖKENNO

Hallitus

Asunto-osakeyhtiölaki, 6 luku, 22 § - tarkoitetut kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä isännöitsijätoimistossa, osoitteessa Insinöörinkatu 3 arkisin kello 9.00-15.30 välisenä aikana. Asiakirjat voidaan myös pyynnöstä lähettää osakkeenomistajalle ja ne asetetaan nähtäväksi yhtiökokouksessa.

Asunto-osakeyhtiölaki

6 luku, 22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

Jos päätös koskee osakeantia, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista, osakepääoman rahastokorotusta, osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamista, osakepääoman alentamista, omien osakkeiden hankkimista tai lunastamista, 1 momentissa säädetty koskee myös viimeisen tilikauden päättymisen jälkeen mahdollisesti tehtyä varojen jakoa koskevaa päätöstä ja hallituksen selostusta tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista.

YHTIÖKOKOUSHKUTSUN LIITTEET:

1. Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus
2. Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys
3. Talousarviot 2021
4. Valtakirja
5. Maalämpöurakka-tiedote

Yhteisomistajien tai valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa / osakkeenomistajia. Valtakirjassa ei tarvita todistajia.

VALTAKIRJA

Valtuutan / valtuutamme _____:n edustamaan minua / meitä Asunto Oy Säästökenno varsinaisessa yhtiökokouksessa 9.6.2021 sekä käyttämään minulle / meille kuuluvaa puhe- ja äänivaltaa.

Huoneisto nro _____

Paikka ja päivämäärä

_____ / _____ 2021

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 sauna, 2 pesutupaa, lämmönjakohuone ja varastotiloja. Yhtiön pihalla on 47 autopaikkaa. Yhtiö on liitetty Helsingin Energian kaukolämpöverkkoon, sekä Telian kiinteistölaajakaistaverkkoon.

2. YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.6.2020. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Kokouksessa esitettiin hallituksen korjaustarveselvitys, hallitukselle myönnettiin yksimielisesti valtuudet periä 1-2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike tarpeen niin vaatiessa, sekä päätettiin, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan tarpeen niin vaatiessa.

Yhtiökokouksessa annettiin myös valtuudet teettää koeporaus maalämpöön liittyen, hyväksyttiin uudet järjestyssäännöt ja päätettiin myös kieltää parveketupakointi yhtiössä, virallisen luvansaantiprosessi on vielä kesken.

Yhtiökokouksessa päätettiin viedä myös täydennysrakentamisen selvitystä eteenpäin.

3. HALLINTO

Hallitus	15.6.2020 saakka	15.6.2020 alkaen
Puheenjohtaja	Lasse Granroth	Lasse Granroth
Jäsenet	Hannu Lunkka Eila Aronranta Jouni Kaukanen Eila Hilpi Ritva Kemppainen Antti Honkasalo	Hannu Lunkka Eila Aronranta Antti Honkasalo Eila Hilpi Markku Etsola Ritva Kemppainen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana 7 kertaa pöytäkirjattuihin kokouksiin.

Tilintarkastaja:	Aarto Hirvi HT
Varatilintarkastaja:	Tilintarkastusyhteisö APK Auditing Oy

4. HENKILÖKUNTA / OSTETUT PALVELUT

Isännöinti:	Astala Isännöinti Oy,
Isännöitsijä:	Satu Ingström IAT
	Helena Mänty
Vastikevalvonta, kirjanpito	
Kiinteistöhuolto, siivous:	Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy.

5. OSAKKEENOMISTAJIEN MUUTOKSET

Tilivuoden aikana on osakeluetteloon tehty seuraavat osakeluettelomerkinnät:

3 A7	9.4.20
3 B23	10.11.20
3 B28	11.1.20
3 B40	7.7.20
3 B41	20.10.20
3 C46	24.2.20
3 D72	30.12.20
3 E78	20.10.20
3 E79	1.7.20
4 A7	4.3.20
4 A15	30.4.20
4 A26	31.7.29
4 B48	3.2.20
4 B49	7.2.20
4 B53	1.6.20
4 C75	14.8.20
4 D120	3.3.20
4 D121	3.9.20
4 D141	31.8.20
4 D144	19.10.20

6. LAINAT

Yhtiöllä on pitkäaikaista lainaa tilinpäätöksessä 31.12.2020
2 963 193,22 €.

7. VASTIKETIEDOT

Toimintavuoden aikana perittiin vastikkeita ja käyttökorvauksia seuraavasti:

	1.1 – 30.6.2020		1.7- 31.12.2020	
Vastikkeet				
Hoitovastike	0,38	€/os/kk	0,38	€/os/kk
Pääomavastike, putkiremontti	3,10	€/jyvm ² /kk	3,00	€/jyvm ² /kk
Pääomavastike, vesikate	0,0230	€/os/kk	0,0230	€/os/kk
Pääomavastike ikkunat	0,0681	€/os/kk	0,0640	€/os/kk
Vesimaksu	25,00	€/hlö/kk	25,00	€/hlö/kk
Kaasumaksu	18,50	€/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	900,00	€/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	64 953.50 €/vuosi
Kiinteistön lämmityskustannukset	154 125.12 €/vuosi
Lämpimän veden lämmityskustannukset lämpöenergiaosuus 30 % (arvio)	46 237.54 €/vuosi
Arvioitu vesikustannus	30,58 €/hlö/kk

Taloyhtiössä oli asukkaita 29.9.20 303 henkilöä

8. TALOUSARVION TOTEUTUMINEN JA TALOUDELLINEN TILANNE

Talousarvio toteutui suhteellisen hyvin.

Edellisten tilikausien hoitoylijäämä oli 117 809,37 €. Tilikauden 2020 ylijäämää kertyi 15 679,22 €. Siirtyvä hoitoylijäämä tilikaudelle 2021 on näin ollen 133 488,59 €. Taloyhtiön maksuvalmiuden ylläpitotavoitteeksi on asetettu 2 kk:n ylimääräinen vastikekertymä yhteensä 80 969,64 €.

9. KULUTUSTIEDOT

Kulutus

	Lämmitys MWh	säätila korjattu	Lämmitys kWh/m³/v	sähkö kWh	sähkö kWh/m³/v	Vesi:	l/hlö/vrk	henk.
2020	2107	2556	43,96	143492	3,00	17684	159	303
2019	2272	2408	47,41	172968	3,60	18376	167	300
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 kuluvaa energiaa, jonka osuudeksi on arvioitu 65% kokonaiskulutuksesta.

Vuodet 2014 ja 2015 eivät ole vertailukelpoisia lukemia veden suhteen, niiden laskuissa tapahtunut aikanaan virhe.

2019 sähkölukemassa myös laskuvirhe, sen myöhemmin laskettu lukema on 162460 kWh, Sitä aiempia lukemia ei ole uudelleen tarkastettu."

10. VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus IF vahinkovakuutusyhtiössä.

11. HUOLTO JA KORJAUS

Kokonaisuudessaan korjauksia tehtiin 123 50,12 €. Korjaukset sisältävät hissien korjauksen E-rapussa, yhteensä 46 896,60€ ja maalämmön suunnittelua ja koeporauksen, yhteensä 20 779,92€. LVI-korjauksia suoritettiin 18 081, 31€, missä mukana porraskäytävien pattereiden lämmityksen vähentämiseen liittyviä töitä ja säästösuihkupäiden vaihtoa.

12. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Hallitus on hoitanut maalämpöhanketta ja lisärakentamien selvitystä tilikaudella intensiivisesti, tilikaudella 2021 on yhtiökokouksen päätösten jälkeen tarkoitus edetä hankkeissa.

Koronaviruksen tuomat haasteet näkyivät asukkaiden arjessa.

13. ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiössä suoritetaan lämmitysjärjestelmän uusinta ja riippuen viedäänkö lisärakentamisen hanketta eteenpäin, ohjaa se tulevien korjauksien aikataulua.

Vuonna 2025 Helsingin Kaupunki uusii yhtiön tontin vuokrasopimuksen, joka nostanee osakkaiden vastikkeita, uuden tonttivuokran määrästä ei ole saatu toistaiseksi tietoa.

14. TILINPÄÄTÖKSEN TULOS

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

Hallitus



Asunto-Oy Säästökenno

Toimintakertomus Tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2020 - 31.12.2020



Y-tunnus: 0122290-8

Kotipaikka: Helsinki

Sisällysluettelo

Aihe	Sivu
Toimintakertomus	1
Vastikelaskelma	5
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Liitetiedot	10
Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	13
Tuloslaskelma	14
Tase	17
Tase-erittely	19
Tilintarkastuskertomus	

Hoitovastike

	Summa
Hoitovastikkeet	
Hoitovastikkeet	485 817,84
Kulutusperusteiset vastikkeet	98 926,39
Vuokrat	56 535,22
Käyttökorvaukset	29 769,50
Muut kiinteistön tuotot	80,62
Hoitovastikkeet yhteensä	671 129,57
Hoitokulut	
Hoitokulut	-655 438,90
Korkokulut	- 11,45
Hoitokulut yhteensä	-655 450,35
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	15 679,22
Edellisten tilikausien jäämä	117 809,37
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	133 488,59

Pääomavastike ikkunat HB

	Summa
Pääomavastiketuotot	
Lainaosuussuoritukset	58 562,73
Pääomavastikkeet	57 795,45
Pääomavastiketuotot yhteensä	116 358,18
Pääomavastikekulut	
Muut lainan kulut	- 20,00
Korkokulut	-6 085,55
Lainanlyhennykset	-106 653,72
Pääomavastikekulut yhteensä	-112 759,27
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	3 598,91
Edellisten tilikausien jäämä	3 403,31
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	7 002,22

Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313

	Summa
Pääomavastiketuotot	
Pääomavastike	214 450,83
Lainaosuudet	76 062,03
Pääomavastiketuotot yhteensä	290 512,86
Pääomavastikekulut	
Lainanlyhennykset	-254 458,42
Korkokulut	-11 298,03
Pääomavastikekulut yhteensä	-265 756,45
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	24 756,41
Edellisten tilikausien jäämä	2 836,60
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	27 593,01

Pääomavastike vesikate Nordea -69746

	Summa
Pääomavastiketuotot	
Pääomavastike	11 745,06
Lainaosuusuoritukset	1 303,95
Pääomavastiketuotot yhteensä	13 049,01
Pääomavastikekulut	
Muut rahoituskulut	- 4,60
Lainan lyhennykset	-17 147,56
Korkokulut	- 324,90
Pääomavastikekulut yhteensä	-17 477,06
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-4 428,05
Edellisten tilikausien jäämä	7 334,56
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	2 906,51

Tarkistus kirjanpitoon

	Summa
Hoitovastike yhteensä	133 488,59
Pääomavastike ikkunat HB yhteensä	7 002,22
Pääomavastike linjasaneeraus Nordea-18313 yhteensä	27 593,01
Pääomavastike vesikate Nordea -69746 yhteensä	2 906,51
Kaikki yhteensä	170 990,33

Rahoitusomaisuus

Rahoitusomaisuus	209 641,00
Rahoitusomaisuus yhteensä	209 641,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-38 650,67
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-38 650,67
Taseen rahoitusasema	170 990,33

	Toteutunut	Budjetti	Ero. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet	485 817,84	485 817,84	,00	.00
Kulutusperusteiset vastikkeet	98 926,39	90 000,00	9,92	8 926,39
Vuokrat	56 535,22	52 509,00	7,67	4 026,22
Käyttökorvaukset	29 769,50	33 408,00	- 10,89	-3 638,50
Muut kiinteistön tuotot	80,62			80,62
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	671 129,57	661 734,84	1,42	9 394,73
Hoitoylijäämä edellinen tilik.		117 809,37		-117 809,37
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-7 500,00	-9 000,00	- 16,67	1 500,00
Hallinto	-61 122,09	-65 414,39	- 6,56	4 292,30
Käyttö- ja huolto	-50 214,04	-52 900,00	- 5,08	2 685,96
Ulkoalueiden hoito	-3 611,18	-6 000,00	- 39,81	2 388,82
Siivous	-37 514,56	-43 000,00	- 12,76	5 485,44
Lämmitys	-154 125,12	-177 000,00	- 12,92	22 874,88
Vesi- ja jätevesi	-64 953,50	-70 500,00	- 7,87	5 546,50
Sähkö	-47 091,92	-51 000,00	- 7,66	3 908,08
Jätehuolto	-17 776,61	-18 000,00	- 1,24	223,39
Vahinkovakuutukset	-18 905,57	-12 000,00	57,55	-6 905,57
Vuokrat	-57 465,68	-57 000,00	,82	- 465,68
Kiinteistövero	-21 136,51	-23 000,00	- 8,10	1 863,49
Korjaukset	-123 508,12	-120 000,00	2,92	-3 508,12
./. Saadut korvaukset	11 718,00			11 718,00
./. Aktivoitu taseeseen	6 487,71			6 487,71
Muut hoitokulut	-2 232,00			-2 232,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-648 951,19	-704 814,39	- 7,93	55 863,20
HOITOKATE	22 178,38	74 729,82	- 70,32	-52 551,44
Rahoitustuotot ja -kulut				
Pääomavastikkeet	283 991,34	287 601,67	- 1,26	-3 610,33
Lainaosuussuoritukset	135 928,71			135 928,71
Korkokulut	-17 719,93	-17 385,31	1,92	- 334,62
Muut rahoituskulut	- 24,60			- 24,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	402 175,52	270 216,36	48,83	131 959,16
VOITTO/TAPPIO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	424 353,90	344 946,18	23,02	79 407,72
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	424 353,90	344 946,18	23,02	79 407,72

	010120-311220	010119-311219
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	485 817,84	485 817,84
Kulutusperusteiset vastikkeet	98 926,39	89 570,96
Vuokrat	56 535,22	56 951,50
Käyttökorvaukset	29 769,50	31 799,18
Muut kiinteistön tuotot	80,62	501 405,84
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	671 129,57	1 165 545,32
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-7 500,00	-8 750,00
Hallinto	-61 122,09	-59 474,84
Käyttö- ja huolto	-50 214,04	-55 499,60
Ulkoalueiden hoito	-3 611,18	-9 823,94
Siivous	-37 514,56	-45 617,40
Lämmitys	-154 125,12	-172 151,65
Vesi- ja jätevesi	-64 953,50	-69 776,52
Sähkö	-47 091,92	-49 964,18
Jätehuolto	-17 776,61	-17 325,79
Vahinkovakuutukset	-18 905,57	-12 297,21
Vuokrat	-57 465,68	-56 469,16
Kiinteistövero	-21 136,51	-21 499,14
Korjaukset	-123 508,12	-1 836 533,52
./.. Saadut korvaukset	11 718,00	5 992,82
./.. Aktivoitu taseeseen	6 487,71	
Muut hoitokulut	-2 232,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-648 951,19	-2 409 190,13
HOITOKATE	22 178,38	-1 243 644,81
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		525,00
Korkotuotot		12 999,16
Pääomavastikkeet	283 991,34	250 433,26
Lainaosuussuoritukset	135 928,71	81 816,30
Korkokulut	-17 719,93	-20 117,60
Muut rahoituskulut	- 24,60	- 790,86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	402 175,52	324 865,26
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	424 353,90	-918 779,55
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperust.varausten muutos		377 339,00
Verotusp.varausten muutos yhte		377 339,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	424 353,90	-541 440,55

	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A A V A A		
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	26 500,25	20 012,54
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	5 236 167,55	5 229 679,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 244 682,06	5 238 194,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 751,12	2 160,14
Siirtosaamiset	733,64	1 232,34
SAAMISET YHTEENSÄ	2 484,76	3 392,48
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	207 156,24	173 327,67
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	207 156,24	173 327,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	209 641,00	176 720,15
V A S T A A V A A	5 454 323,06	5 414 914,50
V A S T A T T A V A A		
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	-542 162,05	- 721,50
Tilikauden voitto/tappio	424 353,90	-541 440,55
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 215 665,09	1 791 311,19
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 963 193,22	3 333 675,36
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	2 963 193,22	3 333 675,36
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	236 814,08	244 591,64
Saadut ennakot	11 441,27	9 257,64
Ostovelat	25 311,03	33 618,03
Muut velat		312,07
Siirtovelat	1 898,37	2 148,57
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	275 464,75	289 927,95
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 238 657,97	3 623 603,31
V A S T A T T A V A A	5 454 323,06	5 414 914,50

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.

Tilikaudella taloyhtiön palveluksessa ei ollut henkilökuntaa.

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

	2020	2019
Hallitus kokouspalkkiot	7 500.00	7 000.00
Muut palkkiot	0.00	1 750.00

Hallinto ja huolto

	2020	2019
Isännöitsijätoimisto	34 915.24	33 727.59
Kiinteistöhuolto	42 481.92	41 324.88
Kiinteistöhuolto siivouspalkkio	29 063.64	28 272.00
Asiantuntijapalkkiot	14 735.56	12 705.35
Tilintarkastustoimisto	1 350.00	1 350.00

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Aineettomien hyödykkeiden muutokset**

	2020	2019
Kaukolämpöliittymä 1.1	8514.51	8 514.51
Kaukolämpöliittymä 31.12	8514.51	8514.51

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

	2020	2019
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.	17 943.54	17 943.54
aktivoitu tilikaudella	<u>6 487.71</u>	<u>0.00</u>
Koneet ja kalusto 31.12	24 431.25	17 943.54

<i>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</i>	5 236 167.55	5 229 679.84
--	---------------------	---------------------

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

	2020	2019
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	0.00	0.00
Lainanlyhennysrahasto 31.12	1 406 153.38	1 406 153.38
Edell.tilik.voitto/tappio	-542 162.05	-721.50
Tilikauden voitto/tappio	424 353.90	-541 440.55
Yhteensä	-117 808.15	-542 162.05
Oma pääoma yhteensä	2 215 665.09	1 791 311.19

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	500 000.00
			7 379 600.00

Svenska Handelsbanken AB	646321-646322	1 000 000.00	2 000 000.00
Svenska Handelsbanken AB	646323	730 000.00	730 000.00
			2 730 000.00
	<i>yhteensä</i>		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 31.12.2020 ja pankin vakuuserittely per 31.12.2020

Vakuudellisten lainojen määrät

	2020	2019
Svenska Handelsbanken AB FI53 3131 6001 3059 63	1 083 952.03	1 190 605.75
Nordea 131320-18313	2 085 118.92	2 339 577.34
Nordea 131320-69746	30 936.35	65 859.99

Vieras pääoma yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä

	2021-2025	2026-2044
Svenska Handelsbanken AB FI53 3131 6001 3059 63	237 929.90	846 022.13
Nordea 131320-18313	868 799.60	1 216 319.32

Liitetietotositteena pankin saldotodistus per 31.12.2020

SAADUT URAKKAVAKUUEDET

	2020	2019
Inwido Finland Oy voimassaolo 3.12.2018-3.3.2021	68 289.66	68 289.66

SAADUT VUOKRAVAKUUEDET

	2020	2019
Yhtiön huoneisto 3 A 1 ,vakuus yhtiön tilillä	1 800.00	1 740.00
Yhtiön vuokratila Ahlu-sunnah nuorisoy , vakuus yhtiön tilillä	1 800.00	0.00

LUETTELO KIRJANPIDOSTADomus isännöintijärjestelmä

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

Laskujen hyväksyntämerkitä on tositepäiväkirjassa.

Tositepäiväkirjassa on kuukausittainen laskutuseritely, jossa on huoneistojen veloitukset maksulajeittain.

Laskutuserittely tallennettu erikseen pdf-tulosteena muistitikulle.

Reskontra on tallennettu erikseen muistitikulle.

Tiliotteet on tallennettu erikseen pdf-tulosteena muistitikulle.

Paperinen sidottu tasekirja.

Yksi tositesarja

1-699

SELVITYS KIRJANPITOKIRJOJEN JA TOSITTEIDEN SÄILYTYSTAVOISTA

Kirjanpitokirjat ja tositeet säilytetään alkuperäisinä sähköisessä muodossa
CD-R:lle tai muistitikulle, luetaan sähköisesti.

Säilytysaijat tilinpäätös 10 vuotta tilikauden päättymisestä

tositeaineisto 6 vuotta sen kalenterivuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt.

Sidottu paperinen tilinpäätös ja liitetietotositteet säilytetään taloyhtiön
hallussa.

TULOS

Hallitus esittää tilikauden voiton 424 353,90 € kirjaamista taseessa oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vakuudeksi

Helsingissä __/____2021

Lasse Granroth
Puheenjohtaja

Eila Aronranta

Hannu Lunkka

Eila Hilpi

Antti Honkasalo

Ritva Kemppainen

Markku Etsola

Satu Ingström, Isännöitsijä

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

Tarkastuksesta olen tänään antanut kertomuksen.

Helsingissä _____.päivänä _____kuuta 2021

Aarto Hirvi HT
APK Auditing Oy
Tilintarkastaja

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu tiistai 30. maaliskuuta 2021



PDFsam_merge TP 2020 KEN.pdf
(277565 byte)
SHA-512: 2deaab09cd6f64bd883954b315589a19983ce
455046844b26209e7237201f9c92026c68a4550fb897e1
786bda346cc3aa25076490b6e54395f36b1804288c3bc

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

16.3.2021 13.01.59 (CET)

**Lasse Petteri Granroth**

lassegranroth@gmail.com
84.248.199.78
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

19.3.2021 15.23.58 (CET)

**Eila Kristiina Hilpi**

eilahilpi@gmail.com
91.154.236.31
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

15.3.2021 19.31.15 (CET)

**Ritva Annikki Kemppainen**

ritulda@suomi24.fi
88.8.37.215
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

30.3.2021 17.37.35 (CET)

**Hannu Juhani Lunkka**

hannu.lunkka@saunalahti.fi
91.153.147.55
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

18.3.2021 10.59.30 (CET)

**Antti Johannes Honkasalo**

antti.honkasalo@hotmail.fi
85.76.78.59
Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

18.3.2021 17.03.20 (CET)

**Markku Tapio Etsola**

markku.etsola@tapimer.fi
85.76.160.92
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

15.3.2021 10.44.49 (CET)

**Satu Annika Ingström**

satu.ingstrom@astala.fi
91.154.127.247
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



PDFsam_merge TP 2020 KEN.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8c3d9908e03f889136204b446678ee0c65273cff86b74f9eae89e7e5e4b1ec34b728807e2b954b7e397860257a3e34a3a16c8452acffb452a75b70718bbae55



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

TULOS

Hallitus esittää tilikauden voiton 424 353,90 € kirjaamista taseessa oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vakuudeksi

Helsingissä __/____2021

Lasse Granroth
Puheenjohtaja

Eila Aronranta

Hannu Lunkka

Eila Hilpi

Antti Honkasalo

Ritva Kemppainen

Markku Etsola

Satu Ingström, Isännöitsijä

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

Tarkastuksesta olen tänään antanut kertomuksen.

Helsingissä 21. päivänä Huhtik kuuta 2021


Aarto Hirvi HT
APK Auditing Oy
Tilintarkastaja



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Säästökennon yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Säästökennon (Y-tunnus: 0122290-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2020. 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. Käsityksemme mukaan olemme menetelleet edellä kuvatulla tavalla ja hankkineet lausuntonne 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 lausuntonne 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 informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 21.4.2021

APK Auditing Oy

sähköinen allekirjoitus

Aarto Hirvi

HT-tilintarkastaja

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 virheistä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisuutta.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 virheistä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisuutta 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua virheistä 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 virheistä tai väärinkäytöksestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheistä 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 tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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.

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

KIINTEISTÖSSÄ SUORITETUT KORJAUKSET

Vuosi	Toimenpide
1997	Lämmönvaihdin ja patteriventtiilit uusittu, lämmitysverkosto tasapainotettu
2000	Parvekkeiden ja julkisivun perusteellinen peruskorjaus
2001	Pihakäytävien ja parkkipaikkojen asfaltointi ja käytävälaattojen uusiminen
2004	Antenniverkon digitalisointi
2005	Autotallien kattojen uudelleen asfaltointi ja sisämaalaus, 4-talojen yhtiön saunat
2006	Öljysäiliöiden poisto, 3-talojen yhtiön saunat ja lukituksen uudistaminen
2010	Linjasaneerauksen hankesuunnittelu
2011	Linjasaneeraus aloitettiin 06/2011
2012	Linjasaneerausurakka (sis. Sähkönousut ja kaapelitv-valmius)
2014	Julkisivun kuntotutkimus
2016	Kattomaalaus (sis.uudet turvatuotteet), pääkulkuväylien lukituksen uusiminen
2018-2019	Ikkuna- ja parvekeoviurakka
2019	Julkisivun kuntotutkimuksen päivitys
2019	Kiinteistön eri lämmitysmuotojen vertailu
2019-2021	Lisärakentamisen selvitys
2020	Hissin korjaus E-rappu
2020	Lämmitysjärjestelmän uusinnan suunnittelu

KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS VUOSILLE 2021-2025

Vuosi	Toimenpide
2021	Lämmitysjärjestelmän uusinta
2021	Porraskäytävien ja yleisten tilojen korjauksia ja korjausmaalauksia
2021	Huoneistojen raitisilmaventtiilien suodattimien vaihto
2022	Hulevesijärjestelmä
2022-	Julkisivukorjauksia (mm. elementtisaumat, halkeamien korjaus)
2022-	Hissien peruskorjauksia (tarvittaessa)
2022-	Autotallit ja jäteasemat

Hallitus käsitellyt selvityksen kokouksessaan

KIINTEISTÖN TUOTOT					2021	Toteuma 2020
Hoitovastikkeet	osake	kk	euro	yht. €	485 817,84 €	485 817,84 €
Huoneisto	106539	6	0,38 €	242 908,92 €		
		6	0,38 €	242 908,92 €		
Kulutusperusteiset vastikkeet	kpl	kk	euro	yht. €	90 900,00 €	98 926,39 €
Vesivastike	303	6	25,00 €	45 450,00 €		
		6	25,00 €	45 450,00 €		
Vuokrat	kpl	kk	euro	yht. €	53 709,00 €	56 535,22 €
Taloyhtiön asunto 67m2	1	6	900,00 €	5 400,00 €		
		6	900,00 €	5 400,00 €		
Taloyhtiön toimitila 140 m²	1	6	900,00 €	5 400,00 €		
		6	900,00 €	5 400,00 €		
Autotallit	13	6	60,00 €	4 680,00 €		
		6	60,00 €	4 680,00 €		
Autopaikat	38	6	25,00 €	5 700,00 €		
		6	25,00 €	5 700,00 €		
Varastot (6.00 €/m²)				3 969,00 €		
Linkkiasemat				7 380,00 €		
Käyttökorvaukset	kpl/hlö	kk	euro	yht. €	32 064,00 €	29 769,50 €
Saunamaksut	40	6	15,00 €	3 600,00 €		
		6	15,00 €	3 600,00 €		
Kaasumaksu	112	6	18,50 €	12 432,00 €		
		6	18,50 €	12 432,00 €		
Muut kiinteistön tuotot						80,62 €
KIINTEISTÖN TUOTOT					662 490,84 €	671 129,57 €

KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut			-9 000,00 €	-7 500,00 €
Hallituksen kokouspalkkiot			-9 000,00 €	
Hallinto			-60 600,00 €	-61 122,09 €
Isännöitsijätoimisto			-29 700,00 €	
Isännöitsijän kokouspalkkiot			-5 000,00 €	
Tilintarkastustoimisto			-1 500,00 €	
Hallintopalvelut (posti, puhelin, kopiointi, lomake, pankki, yms.)			-9 400,00 €	
Asiantuntijapalvelut			-15 000,00 €	
Käyttö- ja huoltopalvelut			-52 900,00 €	-50 214,04 €
Kiinteistöhuolto	-	42 000,00 €		
Muu käyttö- ja huolto	-	3 500,00 €		
Laajakaista	-	7 400,00 €		

Ulkoalueiden hoito		-11 000,00 €	-3 611,18 €
Lumenajo, hiekoitus ja lumenpudotus	- 10 000,00 €		
Piha-alueiden hoitotyöt	- 1 000,00 €		
Siivous		- 50 000,00 €	-37 514,56 €
Siivoukset	- 30 000,00 €		
Muut	- 20 000,00 €		

KIINTEISTÖN HOITOKULUT				2021	Toteuma 2020
Lämmitys			yht. €	-162 000,00 €	-154 125,12 €
	Vesivirtamaksu		-32 000,00 €		
	Energiamaksu		-130 000,00 €		
Käyttövesi			yht. €	-68 500,00 €	-64 953,50 €
Vesi- ja jätevesi	Käyttö		-58 000,00 €		
	Perusmaksu		-10 500,00 €		
Sähkö ja kaasu			yht. €	-51 000,00 €	-47 091,92 €
Sähkö			-19 000,00 €		
Kaasu			-32 000,00 €		
Jätehuolto				-18 000,00 €	-17 776,61 €
Jätehuolto			- 18 000,00 €		
Kiinteistö muut kulut				-100 000,00 €	-97 507,76 €
Vakuutukset			- 19 000,00 €		-18 905,57 €
Kiinteistövero			- 23 000,00 €		-21 136,51 €
Tonttivuokra			-58 000,00 €		-57 465,68 €
Korjaukset ja hankinnat				-80 000,00 €	-123 508,12 €
Korjaukset			- 80 000 €		
Saadut korvaukset					11 718,00 €
Aktivoitu taseeseen					6487,71
Muut hoitokulut					-2 232,00 €
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				-663 000,00 €	-159 961,87 €
					-488 989,32 €
					-648 951,19 €
HOITOKATE				-509,16 €	22 178,38 €
Hoitojäämä edellisiltä tilikausilta				133 488,59 €	
ARV. HOITOJAAMA TILIKAUDEN PAATTYESSA				132 979,43 €	
MAKSUVALMIUDEM YLLÄPITO					
Maksuvalmiuden ylläpitosuositus 1-2 kk vastikekertymä	Tavoite	2,0	80 969,64 €		
Arvioitu hoitojäämä kun maksuvalmiustavoitte huomioitu			52 009,79 €		

PÄÄOMAVASTIKKEET**Pääomavastike nro 1 Nordea Pankki Oyj 131320-18313 linjasaneeraus**

Pankki	Nordea	Lainan tilanne per	31.12.2020
Korko sidottu	Euribor 6 kk	Lainan saldo	2 085 118,92 €
Viimeinen lyhennys	27.11.2032	Korko %	0,279 %
Lyhennys kk	toukokuu marrasku	Lyhennys á	86 879,96 €

Pääomavastike

jyv.m2	kk	euro	Yhteensä €
5722,30	6	3,00 €	103 001,40 €
5722,30	6	2,70 €	92 701,26 €

195 702,66 €

Lainojen Lyhennykset

Euro	kpl
86 879,96 €	2
5 817,48 €	

-173 759,92 €

Lainan korko

-5 817,48 €

Rahoitusjäämä edelliseltä tilikaudelta

27 593,01 €**ARVIOITU RAHOITUSJÄÄMÄ TILIKAUDEN PÄÄTTYESSÄ****43 718,27 €**

Osakkeenomistajalla on 2krt/vuodessa mahdollisuus maksaa huoneistoaan rasittava laina-osuus pois toukokuussa ja marraskuussa.

Halukkuudesta maksaa laina-osuus pois tulee siitä ilmoittaa kirjanpitäjälle hyvissä ajoin (min. 1 kk ennakoon). Mahdollisista ylimääräisistä kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Hallituksella valtuudet tarkistaa pääomavastikkeen tasoa korkokehityksen näin vaatiessa. **Huom! Pääomavastike esitetään jyvitettyinä eli osakemäärä jaettuna 10 tämän lainan kohdalla.**

PÄÄOMAVASTIKKEET**Pääomavastike nro 1 Nordea Pankki Oyj 131320-69746 vesikate, lukosto ym**

Pankki	Nordea	Lainan tilanne per	31.12.2020
Korko sidottu	Euribor 6 kk	Lainan saldo	30 936,35 €
Viimeinen lyhennys	23.8.2022	Korko %	0,850 %
Lyhennys kk	helmikuu elokuu	Lyhennys á	7 734,09 €

Pääomavastike

osake	kk	euro	Yhteensä €
42038,00	6	0,0230 €	5 801,24 €
42038,00	6	0,0450 €	11 350,26 €

17 151,50 €

Lainojen Lyhennykset

Euro	kpl
7 734,09 €	2
262,96 €	

-15 468,18 €

Lainan korko

-262,96 €**Rahoitusjäämä edelliseltä tilikaudelta****2906,51 €****Arvioitu ylijäämä yhteensä****4326,87 €**

Hallituksella valtuudet tarkistaa pääomavastikkeen tasoa korkokehityksen näin vaatiessa.

Osakkeenomistajalla on 2krt/vuodessa mahdollisuus maksaa huoneistoaan rasittava laina-osuus pois helmikuussa ja elokuussa.

Halukkuudesta maksaa laina-osuus pois tulee siitä ilmoittaa kirjanpitäjälle hyvissä ajoin (min. 1 kk ennakoon). Mahdollisista ylimääräisistä kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

PÄÄOMAVASTIKKEET

Pääomavastike Svenska Handelsbanken AB FI53 3131 6001 3059 63 IKKUNAT

Pankki	HB	Lainan tilanne per	31.12.2020
Korko sidottu	Euribor 6 kk	Lainan saldo	1 083 952.03 €
Viimeinen lyhennys 7.5.2044		Korko %	0.520 %
Lyhennys kk	toukokuu marraskuu	Lyhennys á	23 792.99 €

Pääomavastike

os	kk	euro	Yhteensä €
70209	6	0.0640 €	26 960.26 €
70209	6	0.0640 €	26 960.26 €

53 920.51 €

Lainan lyhennykset

Euro	kpl
23 792.99 €	2
5 636.55 €	

-47 585.98 €

Lainan korko

-5 636.55 €

Rahoitusjäämä edelliseltä tilikaudelta

7 002.22 €

ARVIOITU RAHOITUSJÄÄMÄ TILIKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

7 700.20 €

Osakkeenomistajalla on 2krt/vuodessa mahdollisuus maksaa huoneistoaan rasittava laina-osuus pois toukokuussa ja marraskuussa.

Halukkuudesta maksaa laina-osuus pois tulee siitä ilmoittaa kirjanpitäjälle hyvissä ajoin (min. 1 kk ennakkoon). Mahdollisista ylimääräisistä kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

Hallituksella valtuudet tarkistaa pääomavastikkeen tasoa korkokehityksen näin vaatiessa.