

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 1-2024

Asunto-Oy Säästökenno hallitus kutsuu osakkaat koolle varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Aika 12.6.2024 klo 18.00
Paikka Iiris-keskus, kokoustila Erica, Marjaniementie 74, 00930 Helsinki /
Etäkokous Teams-sovelluksella
Kokouslinkki <https://urly.fi/3wYK>
Asiat Kokouksessa käsitellään asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaiset, varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määräämät asiat, päätetään sähköautojen latauspisteiden asennuttamisesta taloyhtiön hankkeena sekä muista esityslistalla olevista asioista.



Kokoukseen osallistuminen

Kokoukseen voi osallistua joko etäyhteydellä Teams-sovelluksella tai fyysisesti paikan päällä.

Etäyhteydellä osallistuminen: Voit liittyä kokoukseen joko tietokoneella tai puhelimella kirjoittamalla selaimen osoiteriville yllä olevassa kokouslinkissä mainitun osoitteen. Puhelimella pääset kokoukseen myös QR-koodista. Tietokoneeseen ei tarvitse asentaa erillistä ohjelmaa. Puhelimeen ja tablettiin ladataan Teams-sovellus sovelluskaupasta. Kokouksen etäyhteys avataan n. 10 min ennen kokouksen alkua, jotta osallistujat voivat kokeilla yhteyden toimivuutta ennen kokousta.

Äänestäminen

Etäyhteydellä osallistuvan tulee ottaa huomioon, että kokouksessa saatetaan päättää äänestystavasta, joka voi rajoittaa äänioikeutta kokoukseen etäyhteydellä osallistuvien osalta. Suljettua lippuäänestystä ei kaikissa tapauksissa pystytä järjestämään.

Valtakirja Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, kun omistus on rekisteröity MML:n ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Jos omistusoikeus on siirtynyt, mutta rekisteröintiä ei ole vielä tehty, voi uusi osakas edustaa osakeryhmää edellisen omistajan antamalla valtakirjalla. Voit käyttää liitteenä olevaa valtakirjapohjaa.

Voit valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan yhtiökokoukseen puolestasi. Myös yhteisomistajilla tulee olla valtuutus muilta yhteisomistajilta. Valtakirjan voi lähettää isännöitsijälle sähköpostilla osoitteeseen veera.hannula@granlund.fi tai sen voi antaa myös yhtiökokouksessa. Voit käyttää liitteenä olevaa valtakirjapohjaa.

HUOM! Kokoukseen ei tule osallistua paikan päällä flunssaisena, oireellisena tai sairaana.

Helsingissä 21.5.2024

Asunto-Oy Säästökenno

HALLITUS

JAKELU Osakkaat

LIITTEET Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2023 – 31.12.2023, tilintarkastuskertomus, korjaustarveselvitys ja suoritettavat huomattavat korjaukset sekä talousarvio vuodelle 2024.

Asunto-Oy Säästökenno
Kastelholmantie 3 ja 4
00900 Helsinki
Y-tunnus 0122290-8

Yhtiökokouskutsu/esityslista
Varsinainen yhtiökokous 1–2024
21.5.2024



Granlund
Isännöinti Oy

Tilikohtainen tuloslaskelma ja hiilijalanjätkilaskelma löytyvät verkosta saastokenno.com/yhtiokokous2024.

Asunto-osakeyhtiölain 6. luvun 22 §:n mukaisesti ilmoitetaan, että oheiset kokousasiakirjat ovat tarvittaessa osakkeenomistajien nähtävinä myös isännöitsijätoimistossa, Granlund Isännöinti Oy, Näyttelijäntie 14b A, 00400 Helsinki. **Käynnistä tulee sopia ennakoon.**

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN ESITYSLISTA 1-2024

- 1. Kokouksen avaaminen**
- 2. Valitaan kokoukselle puheenjohtaja, sihteeri ja kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka toimivat myös ääntenlaskijoina mahdollisissa äänestyksissä**
- 3. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- 4. Kokouksen läsnäolijoiden toteaminen**
- 5. Esityslistan hyväksyminen**
- 6. Päätetään kannatusmenettelyn käyttämisestä**
 - Kannatusmenettely tarkoittaa, että äänestykseen otetaan vain ne ehdotukset, jotka saavat kannatusta. Hallituksen esitykset ja henkilövalinnat otetaan aina mukaan äänestykseen.
- 7. Päätetään kokouksessa käytettävästä äänestystavasta**
 - Hallitus esittää, että mahdolliset äänestykset toteutetaan avoimena äänestyksenä.
- 8. Esitetään toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus**
- 9. Päätetään 2023 tilinpäätöksen vahvistamisesta**
 - Hallitus esittää päätettäväksi, että kuluneen tilikauden tuloslaskelma ja tase vahvistetaan hallituksen esittämässä muodossa.
- 10. Päätetään taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä**
 - Hallitus esittää päätettäväksi, että tilikauden 2023 voitto 12,89 € kirjataan oman pääoman vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.
- 11. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle**
- 12. Esitetään hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat**
- 13. Päätetään sähköautojen latauspisteiden asennuttamisesta taloyhtiön hankkeena**

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että:

 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen selvittämään ja rakennuttamaan sähköautojen latausinfraan liittyviä uudistustöitä taloyhtiön hankkeena.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen asennuttamaan alle 10 latauslaitetta, jos kysyntää latauspaikoille ilmenee.
 - Hallitukselle myönnetään valtuudet päättää latauspisteiden lukumäärä ja sijoituspaikat.
 - Latauspisteitä asennetaan nykyisen sähköverkon kapasiteetin rajoissa.
 - Kysynnän pohjalta hallitus ehdottaa linjaa tulevalle yhtiökokoukselle Säästökennon sähköautojen latauskäytännön mm. minkä tehoista lataamista tarjotaan.

- Hallitukselle myönnetään oikeus määritellä palvelun käyttäjälle kohdistuva latauksen kustannus siten, että se kattaa sähkön ja asennuksen kulut laitteiston arvioidun käyttöiän puitteissa.

14. Esitetään hallituksen esitys seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista

- Hallitus esittää, että hallitukselle myönnetään valtuudet teettää tai jättää teettämättä tilikaudelle 2024 merkittyyä korjaustarpeita.

15. Vahvistetaan talousarvio ja päätetään vastikkeiden ja maksujen suuruudesta

- Hallituksen esitys maksujen suuruudeksi 1.7.2024 alkaen
 - Hoitovastike 0,34 €/os./kk
 - Pääomavastike ikkunat 1,35€/os./kk
 - Pääomavastike linjasaneeraus 3,70/m2/kk

Yhtiökokous päättää hoito- ja rahoitusvastikkeista, muut maksut hallitus on päättänyt tilinpäätöskokouksessaan yhtiöjärjestyksen antaman valtuutuksen mukaisesti.

16. Päätetään pääomavastikkeen nostamisesta/laskemisesta kulloisenkin tilanteen mukaan

Pääomavastikkeella katetaan taloyhtiön lainoihin liittyvät lyhennykset, korot ja kulut. Pääomavastiketta maksavat ainoastaan ne osakkaat, joilla on jäljellä taloyhtiölainaa erilaiseen jo tehtyihin korjaushankkeisiin liittyen. Korkojen muutokset vaikuttavat oleellisesti pääomavastikkeen määrään. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että:

- Hallitukselle myönnetään valtuudet päättää pääomavastikkeen nostamisesta tai laskemisesta kulloisenkin tilanteen mukaan.
- Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

17. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista

Nykyiset palkkiot ovat:

- Hallituksen puheenjohtaja 240,00 €/kokous.
- Hallituksen puheenjohtaja 2500,00 €(vuosipalkkio
- Hallituksen jäsenelle 140,00 €/kokous
- Tiedotuspalkkio 2000,00 €/vuosi
 - Tiedotuspalkkio jaetaan hallituksen kesken sopivassa suhteessa
- Kokouspalkkio maksetaan myös muista kokouksista, joissa hallituksen jäsen edistää taloyhtiön etua nykyisten tai mahdollisten tulevien yhteistyökumppaneiden kanssa, kuten suunnittelukokoukset, urakkaneuvottelut, työmaakokoukset.
- Tilintarkastajalle on maksettu laskun mukaisesti.
- Palkkiot maksetaan tilikausikohtaisesti kalenterivuoden mukaan

18. Valitaan hallituksen jäsenet (7)

19. Valitaan tilintarkastajat (1 hlö) sekä varatilintarkastajat (1 hlö)

- Yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö APK Auditing, päävastuullisen tilintarkastajana Aarto Hirvi, HT.
- Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

20. Päätetään lainanlyhennysten käsittelystä

- Hallitus esittää, että pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen.
- Mikäli tuloutus johtaa verotettavan tulon muodostumiseen, esittää hallitus, että sille myönnetään valtuudet rahastoida tarvittaessa pääomavastikkeista enintään lyhennysten osuus lainanlyhennysrahastoon.
- Hallitus esittää, että hallitukselle myönnetään valtuudet rahastoida lainaosuussuorituksista enintään lyhennysten osuus lainanlyhennysrahastoon.
- Hallitus esittää, että hallitukselle myönnetään valtuudet rahastoida enintään osakkaiden suorittamat hankeosuudet sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto).

21. Päätetään hallituksen valtuuksista kerätä tai olla keräämättä korkeintaan kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava summa ylimääräisiä hoitovastikkeita, tilanteen niin vaatiessa

- Valtuutus olisi voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

22. Keskusteluasiat, joista ei tehdä päätöksiä

23. Kokouksen päättäminen



VALTAKIRJA

Huoneisto _____

Valtuutettu _____ oikeutetaan edustamaan
täysin valtuuksin allekirjoittaneita 12.6.2024 pidettävässä Asunto-Oy Säästökenno -nimisen yhtiön varsinaisessa
yhtiökokouksessa.

Paikka ja päiväys:

_____. päivänä _____ kuuta 2024

Valtuuttajan/valtuuttajien allekirjoitukset ja nimenselvennykset:

_____	_____
.....	
_____	_____
.....	

Yhtiön rakennuksessa samassa huoneistossa asuvalta avio- tai avopuolisolta, joka on saman osakeryhmän yhteisomistaja, ei tarvita valtuutusta. Muut yhteisomistajat tarvitsevat valtuutuksen kaikilta osakkeen muilta yhteisomistajilta. Myös aikaisemmin puolisoiden yhteisenä kotina käytetyssä asunnossa asuvalla leskellä tulee olla valtuutus kuolinpesän osakkailta.

Yrityksen, yhdistyksen, järjestön tms. edustajan tulee osoittaa edustuskelpoisuutensa kaupparekisteriotteella sekä tarvittaessa yhteisön yhtiöjärjestyksellä, pöytäkirjaotteella tai valtakirjalla.

Yhtiökokous 2024 tiedote

Hallitus pyytää, että lisätietoa kaipaavat osakkaat esittävät kommentteja ja kysymyksiä etukäteen sähköpostilla hallitus@saastokenno.com.

Sähköautojen latauslaitteiden asentaminen ja lataamisen mahdollistaminen (päätosasia)

2023 yhtiössä tehtiin sähköjärjestelmän kartoitus. Tämän pohjalta selvisi, että yhtiön parkkipaikoilla on mahdollista ladata sähköautoja. Nykyinen kapasiteetti rajoittaa lataustehoa tai ladattavien autojen määrää. 2023 tehdyn asukaskyselyn perusteella laajaa kysyntää lataukselle ei ole, eikä hallituksella ole tietoa, millainen lataaminen palvelisi asukkaita parhaalla mahdollisella tavalla.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että sille annetaan valtuudet asennuttaa yksittäisiä latauslaitteita, mikäli niille ilmenee kysyntää sähköverkon kapasiteetin rajoissa. Hallitus ehdottaa myös, että sille annetaan valtuudet määritellä lataamisen hinta siten, että se kattaa taloyhtiön sähkön ja laitteiston kustannukset.

Mahdollisen kysynnän pohjalta hallitus linjaa taloyhtiön käytännön sähköautojen lataamisen mahdollistamiseksi ja tuo sen yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Autotalliremonttien yhteydessä huomioidaan kasvava sähköntarve autopaikoilla.

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys

Yhtiössä on toteutettu viimeisten vuosien aikana useita korjaustoimia. Kaikki isommat korjaustoimet on nyt tehty. Autotallien korjaus (n. 2,3 €/osake, 2024 arvio) on merkittävin korjaustoimi lähivuosille. Autotallien korjauksen suunnittelu on meneillään ja hanke tuodaan käsiteltäväksi 2025 yhtiökokoukseen.

Hissejä peruskorjataan (n. 0,47 €/osake per hissi, 2022 hinta) tarpeen mukaan, korjausta odottaa 7/9 hissistä. Julkisivukorjausten yhteydessä tarkasteltiin parvekkeiden kuntoa pinnallisesti ja vain yhdessä havaittiin korjaustarvetta. Parvekkeiden osalta tilanne vaikuttaa siis hyvältä. Tarkempi kuntotutkimus parvekkeilla on tarpeen tulevina vuosina. Näiden lisäksi on pienempiä korjauskohteita kuten pihan kunnostaminen, hulevesijärjestelmän korjauksia, porraskäytävien ja kellarien säilytystilojen kunnostuksia, näitä edistetään korjausbudjetin puitteissa. Isännöinnin vaihtuminen on hidastanut pienempien korjaustöiden edistämistä.

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

Yhtiön taloudellinen tilanne lähivuosina

2024 hallitus ehdottaa vastikkeiden nostamista nousseiden kustannusten takia. 2024 osaa suunniteltuja yhtiövastikkeesta rahoitettavia korjaustarpeita päätettiin siirtää, jotta vastikenuosu pidetään kohtuullisena. Näin ollen vuodelle 2025 vuosille kohdistuu nousupainetta. Samoin vuodelle 2026 tonttivuokrasopimuksen uusimisen takia.

Osa 2023 kuluista on ollut kertaluontoisia, kuten hallinnon kasvaneet kustannukset ja osa inflaation nostamia. 2023 kulujen vertailtavuus on myös kärsinyt eri isännöintitoimistojen erilaisten kulujen kohdistamiskäytäntöjen takia. Näiden takia on vaikea arvioida vuosien 2024 ja 2025 kustannustasoa. Tonttivuokran nousu on yksittäinen selkeä kustannuserä, jonka nousu tulee vaikuttamaan yhtiövastikkeeseen lähivuosina. Tästä lisää omassa kohdassaan.

Maalämpöön siirtyminen laskee yhtiön lämmityskuluja merkittävästi, mutta sähkön hinnan liikkeet vaikuttavat aiempaa enemmän yhtiön kustannuksiin. Sähkönhinnan odotetaan laskevan vuosien 2024 ja 2025 aikana.

Tonttivuokrasopimuksen uusiminen

Vuonna 2025 tonttivuokrasopimus uusitaan ja se tulee voimaan 2026 alussa. Tilanteesta on tiedusteltu kaupungilta, mutta 2025 sopimuksia ei tiedotteen lähettämisaikaan vielä ole toimitettu taloyhtiölle. Näin ollen korotuksen tasosta ei ole varmaa tietoa, mutta arvion mukaan tonttivuokra ainakin kaksinkertaistuu nykyisestä ja voi nousta jopa viisinkertaiseksi. Vuokraa nostetaan vähitellen kymmenen vuoden ajan lopulliseen tasoon. Tällä hetkellä vuokra on 63000 € (n. 0,049 €/kk/osake). Uusi sopimus esitellään viimeistään 2025 yhtiökokouksessa.

Isännöinnin tilanne vahingonkorvausvaateiden tilanne

Säästökenno on alustavasti reklamoinut Astala/Luotsi isännöinnille 2022 sekä Oiva isännöinnille 2023 isännöinnin aikana syntyneistä vahingoista ja puutteista. Nyt kun puutteet ja vahingot ovat tarkentuneet hallitus on päivittämässä vaatimuksensa korvauksien saamiseksi.

Merkittävimpiä puutteita on Astala isännöinnin aikana hyvin vajavaiseksi osoittautunut muutostyörekisteri. Taloyhtiöllä ei ole kattavasti tietoa mitä muutoksia huoneistoissa on tehty. Toinen merkittävä haitta on kaasun tulppaustodistusten toimittamatta jättäminen kaasuyhtiölle, minkä takia Säästökenno on maksanut vuosia ylimääräistä kaasusta.

Korvausten saamisessa keskeinen haaste on vahingon suuruuden määrittelemisen esimerkiksi muutostyörekisterin kohdalla. Näin vaatimusten suhteen on runsaasti tilaa erimielisyyksille.

Häiriöihin puuttuminen

Vuosina 2023 ja 2024 yhtiössä on ilmennyt useita merkittäviä asukkaiden aiheuttamia häiriötä. Hallitus on antanut useampia varoituksia ja huoneistojen omistajia on informoitu tilanteesta. Osassa tapauksia osakkaan edistämä häätö on ollut tarpeen. Tällä hetkellä häätöprosessi käräjäoikeudessa on kohtuuttoman pitkä. Helsingissä se kestää useita kuukausia. Tänä aikana häiriöt usein jatkuvat ja vaikuttavat naapureihin. Häiritsevä asukas saattaa aiheuttaa naapurin asukkaiden vaihtumisen useampaan kertaan ennen pois muuttoa. Tällainen tilanne ilmeni vuonna 2023.

Granlund Isännöinnille siirtymisen jälkeen kynnystä olla yhteydessä osakkaisiin on laskettu. Kiinteistösihteeri on aktiivisesti yhteydessä häiriöilmoituksista osakkaisiin. Osa osakkaista suhtautuu yhteydenottoihin vakavasti, mutta osa jättää ne vähemmälle huomiolle. Useimmiten mitä pidempään asiaan tarttuminen kestää, sitä enemmän häiriötä koituu naapureille. Jos tilanne ei ratkea osakkaan keinoin esimerkiksi vuokrasopimuksen purkamisella, hallitus voi esittää yhtiökokoukselle huoneiston haltuunottoa. Tämä on kuitenkin vie osakkaan edistämää toimea kauemmin, mikä entisestään pidentää naapureiden kokemaa häiriötä, usein lisää unettomia öitä. Haltuunoton kustannukset ovat merkittävät ja tulevat osakkaalle.

Hallitus pyytää sijoittajaosakkaita olemaan aktiivisia vuokranantajia ja toimimaan, mikäli heidän vuokralaisestaan tulee ilmoituksia. Tämä on kaikkien osakkaiden ja asukkaiden etu, jotta levottomuudet saadaan loppumaan ja asukasvaihtuvuus laskee.

Isännöintitoimiston puolelta Säästökennon häiriötapauksia käsittelee kiinteistösihteeri (Anu.Purmonen@granlund.fi), johon aiheeseen liittyen kannattaa olla yhteydessä.

Jäteasemien uusiminen

Uusi jäteasema on asennettu vuoden 2022 lopussa. Aseman asennus on ongelmallinen suhteessa sen edustalla olevaan alueeseen. Jotta uutta asemaa voidaan ottaa käyttöön, sen edustalla olevaa maa-alaa tulee laskea. Vuonna 2023 isännöinnin siirtyminen on hidastanut urakoitsijan löytämistä toteuttamaan alueen urakan. Tarvittavat muutokset toteutetaan 2024, kun urakoitsija on löytynyt.

Kadonneista iLOQ-avaimista ilmoittaminen ja kustannusten saaminen vakuutuksesta

Hallitus haluaa muistuttaa osakkaita ilmoittamaan kadonneista iLOQ-avaimista IHL-Turvaan (myynti@ihlturva.fi, +358 9 341 7170), jotta ne saadaan poistettua käytöstä ja niitä ei voida käyttää varkauksissa ja vahingonteossa. Tilojen ja asukkaiden omaisuuden kannalta on tärkeää ilmoittaa kadonneista avaimista eikä vain teettää uusia avaimia.

Taloyhtiöllä on myös vakuutus kadonneiden avainten varalle, joka korvaa syntyvät kustannukset. Tämänkin takia kadonneista avaimista ilmoittaminen kannattaa. Lisätietoja: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>.

Kaasumaksut ylisuuria taloyhtiöltä laskutettavien haamukäyttäjien vuoksi

Tilinpäätöksen yhteydessä tarkasteltiin kaasumaksujen kasvua ja havaittiin, että kaasumaksu perustuu käyttäjämääriin, joka ei vastaa taloyhtiön osakkailta laskuttamiin määriin. Tällä hetkellä on käsitys, että aiemmat isännöintitoimistot ovat poistaneet kaasumaksun osakkailta, mutta eivät ole joko vaatineet tulppaustodistusta tai toimittaneet sitä kaasuyhtiölle. Näin taloyhtiötä laskutetaan n. 50 % suuremmasta määrästä käyttäjiä kuin mitä taloyhtiö laskuttaa. Kaasun huoneisto kohtainen kulu pitäisi olla n. 18 € nykyisen 25 € sijaan.

Taloyhtiö pyrkii mahdollisimman pian kartoittamaan huoneistot, joissa maksu on poistettu ja kirjaamaan tulppaustodistukset, jotta kaasumaksu saadaan laskemaan huoneistomäärää vastaavalle tasolle.

Osakasposti ja tiedottaminen

Kustannusten ja ympäristön säästämiseksi yhtiö pyrkii suosimaan sähköistä tiedottamista joko sähköpostilla tai yhtiön omien verkkosivujen, saastokenno.com, kautta. Tämä tiedote on lähetetty joko kirjepostina, sähköpostina tai molempina.

Mikäli saatte tämän tiedotteen **vain** kirjepostina, ei omistamanne huoneiston osakastiedoissa ole yhtäkään sähköpostiosoitetta ja saatte jatkossakin kaiken osakaspostinne ja tiedotteet kirjepostina. Hallitus suosittelee sähköpostin käyttöönottoa nopeamman tiedottamisen mahdollistamiseksi. Voitte milloin tahansa siirtyä ottamaan tiedotteet sähköpostilla ilmoittamalla sähköpostiosoitteenne Maanmittauslaitokselle (maanmittauslaitos.fi) ja sen jälkeen isännöitsijätoimistoon, anu.purmonen@granlund.fi.

Mikäli saatte tämän tiedotteen **vain** sähköpostiinne, tulette jatkossakin saamaan osakas- ja asukastiedotteet sähköpostilla. Mikäli haluatte tiedotteet jatkossa ehdottomasti aina kirjepostina, ilmoittatthän asiasta kiinteistösihteerille, anu.purmonen@granlund.fi.

Yhtiökokouskutsu lähetetään pelkästään sähköpostilla vain niille osakkaille, jotka ovat erikseen ilmoittaneet, että vain sähköpostilla lähetetty kutsu on riittävä. Jos huoneistolla on enemmän kuin yksi osakas, joista vain yksi tai osa on ilmoittanut ottavansa yhtiökokouskutsunsa vastaan vain sähköisenä, lähetetään kutsu muille osakkaille kirjepostina. Mikäli olette toimittaneet sähköpostiosoitteenne isännöintiin, saatte kuitenkin yhtiökokouskutsun tiedoksenne myös sähköpostiinne.

Kaikki osakas- ja asukastiedotteet ovat aina nähtävissä myös Huoneistotieto.fi-palvelussa.

Mikäli omistamanne huoneisto ei ole omassa käytössänne, ilmoitattehan vuokralaisenne nimen ja sähköpostiosoitteen isännöitsijätoimistoon. Näin asukastiedotteet tavoittavat myös vuokralaisenne viipymättä. Vuokralaisen vaihtuessa ilmoitattehan muuttuneet tiedot myös isännöitsijätoimistoon.

Asumisen hiilijalanjälki

Asumisesta keskimäärin syntyy noin viidesosa suomalaisen hiilijalanjäljestä, mikä on merkittävä osuus. Säästökennon siirtyminen maalämpöön osaltaan nosti esille mahdollisuuden erottautua myös ekologisesti kestävämpänä asumispaikkana. Hallituksessa päätettiin kokeilla hiilijalanjäljen mittaamista ja tarkastella, mitä lisäarvoa tällainen tieto voisi tuoda taloyhtiölle. Hiilijalanjälki on lisätty taloyhtiön kulutuslukuihin toimintakertomukseen ja koko raportti ja toimenpide-ehdotukset hiilijalanjäljen pienentämiseksi löytyvät verkkosivuilta saastokenno.com/yhtiokokous2024.

Asunto-Oy Säästökenno

0122290-8

Toimintakertomus ja tilinpäätös
Tilikausi 1.1.2023-31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot	1
Vastikerahoituslaskelma	6
Lainojen jälkilaskelma	8
Talousarviovertailu	9
Tehdyt korjaukset eriteltynä	10

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	11
Tase	12
Liitetiedot	14
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	16

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17
---	----

Toimintakertomus

Asunto-Oy Säästökenno

Tilikausi: 01.01.2023-31.12.2023

Kiinteistön perustiedot

Y-tunnus	0122290-8	Osakkeiden lukumäärä	107127 kpl
Kaupparekisteriin merkintäpäivä	18.5.1962		
Lähiosoite	Kastelholmantie 3 ja 4 00900 Helsinki	Asuinhuoneistoja	235 kpl

Yhtiön omistuksessa on yksi 67 m² asuinhuoneisto, yksi 140 m² kerhotila ja yksi toimistohuone 43 m²

Haettu alv-velvolliseksi	Ei		
Lunastusoikeus yhtiöllä	Ei	Autotallit	15 kpl
Lunastusoikeus osakkailla	Ei	Muut paikat	47 kpl
Lunastusoikeus kunnalla	Ei		

Autopaikkojen jakamisesta on sovittu seuraavaa:

Autopaikkoja 47 kpl, autotalleja 15 kpl. Autopaikat jaetaan jonotuksen perusteella.

Tiedustelut: Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy, p. 0400 369 330

Autopaikkojen sähköverkko kestää rajoitetusti sähköautojen latausta. Tiedustelut hallitus@saastokenno.com

Yhtiön hallinnassa on seitsemän saunaa, kaksi pesutupaa, useita kuivaushuoneita, ulkovaelinevarastoja ja varastotiloja.

Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen päivämäärä	24.8.2017		
Yhtiöjärjestyksessä on as oy -laista poikkeavia määräyksiä	Ei		
Tontin hallintaperuste	vuokra	Tontin pinta-ala	18373 m ²
Vuokranantaja	Helsingin kaupunki	Vuokrasopimus päättyy	31.12.2025
Vuokrantarkistusperuste	Elinkustannusindeksi		
Rakennustyyppi	Kerrostalo	Rakennusmateriaali	Betoni/siporex
Valmistunut	1961-1963	Kattotyyppi ja kate	Harjakatto/pelti
Kiinteistötunnus	091-45-72/74-1	Lämmitysjärjestelmä	VKpatterit/maalämpö
Rakennusten lukumäärä	4 kpl	Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto ja lämmön talteenotto
Porraskäytävien lukumäärä	9 kpl		
Kerrosluku	7-9 kpl	Hissit	9 kpl
Tilavuus	47920 m ³	Antennijärjestelmä	Kaapeli (DVB-C)
Kerrosala	14097 m ²	Taloyhtiölaajakaista	Telia
Huoneistoala, asunnot	10818 m ²		

Kokoukset ja organisaatio

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja As Oy lain edellyttämät asiat, minkä lisäksi

Päätettiin antaa hallitukselle valtuudet periä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta taloudellisen tilanteen niin vaatiessa.

Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa osakassuorituksilla ja tulouttaa yhtiölainojen lyhennyksiin käytettävät pääomavastikkeet.

Hallitus

Granroth Lasse	puheenjohtaja	01.01.2023-31.12.2023
Hilpi Eila	jäsen	01.01.2023-31.12.2023
Honkasalo Antti	jäsen	01.01.2023-31.12.2023
Jokipii Ilkka	jäsen	06.06.2023-31.12.2023
Kemppainen Ritva	jäsen	01.01.2023-31.12.2023
Mäntylä Lari	jäsen	06.06.2023-31.12.2023
Nwajei Patrick	jäsen	01.01.2023-31.12.2023
Lunkka Hannu	jäsen	01.01.2023-06.06.2023
Ranta Mikko	jäsen	01.01.2023-06.06.2023

Hallitus kokoontui tilikaudella 13 kertaa. Näiden lisäksi hallitus on edistänyt yhtiön etua 15 muussa katselmuksessa/palaverissa/kokouksessa, joista 12 on liittynyt isännöinnin vaihtoon ja keskeneräisten tehtävien siirtämiseen. Näissä hallitusta on edustanut yksi tai useampi hallituksen jäsen.

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja
Hirvi Aarto, HT
Varatilintarkastaja
APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö

Isännöinti

Veera Hannula, Granlund Isännöinti Oy
Asiakaspalvelu: isannointi@granlund.fi, p. 09 2500 6250

Kiinteistönhuolto ja siivous

Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

Talous**Vastikkeet ja käyttökorvaukset**

	01.01.2023-31.07.2023	01.08.2023-31.12.2023
Hoitovastike €/osake/kk	0.38	0.30
Pääomavastike ikkunat €/osake/kk	0.064	0.15
Pääomavastike linjasaneeraus €/jyv. m2/kk	2.60	3.50
Vesimaksut €/hlö/kk	25.00	22.00
Autopaikat €/paikka/kk	25.00	25.00
Autotalli €/paikka/kk	60.00	60.00
Saunamaksu €/vuoro/kk	15.00	15.00
Kaasumaksu €/huoneisto/kk	24.00	25.00
Varastovuokra €/m2/kk	6.00	6.00

LASKELMA ERIKSEEN PERITYISTÄ VESIMAKSUISTA 2023

Kiinteistön vesi- ja jätevesikustannukset	66033,59 €
Kiinteistön lämmityskustannukset	73084,81 €
Lämpimän veden lämmityskustannukset	
Lämpimän veden lämpöenergiaosuus (35%)	25579,68 €
Lämpimän ja kylmän veden kokonaiskustannukset	91613,27 €
Perityt vesimaksut	87349,00 €
Kiinteistön asukasluku	310,00 hlö
Veden kokonaiskustannukset asukasta kohti / kk	24,63 €
Perityt vesimaksut keskimäärin kk/asukas/kk	23,48 €

Maksuvalmius tilikauden päättyessä

On ollut hyvä.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä on pääomavastikelainaa yhteensä 2.311.213,71 euroa. Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Lainan lyhennyksiin, korkoihin ja kuluihin kerätään pääomavastiketta niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet pois omaa hanke-/lainaosuuttaan. Jos osakas haluaa maksaa lainaosuutensa, pyydetään häntä olemaan yhteydessä kirjanpitoon isannointi.kirjanpito@granlund.fi. Lainaosuuden voi maksaa ilman pankin kuluja lainaehtojen mukaisesti yleensä kaksi (2) kertaa vuodessa. Lainaosuuden poismaksua varten tehdään lainaosuuslaskelma, josta veloitetaan isännöitsijätoimiston palveluhinnaston mukainen maksu.

Huoneiston arvioidun lainaosuuden näkee Huoneistotieto.fi-palvelusta ja tarkka summa lasketaan lainaosuuden maksuhetkellä.

Lainaosuussuoritusten kirjanpidollisen käsittelyn verotusta varten löytää tilinpäätöksen liitetiedoista.

Hoitovastikelainat

Yhtiöllä ei ole hoitovastikelainaa.

Huolto ja korjaus

Yhtiössä ei tehty 2023 lainarahoitettuja korjauksia. Hoitovastikkeesta maksettiin korjauskuluja yhteensä 89.570,93 euroa, joista merkittävimmät erät kohdistuivat LVI- järjestelmien korjauksiin (19.058,05 €), 4 A – ja 4 D – rappujen vesivahinkokorjauksiin (9.214,53 €), sekä kaikkiin vahinkoihin liittyviin kartoitustutkimuksiin (9.845,14 €). Korjauksiin on kirjattu myös uusittujen energiatodistusten kustannus 3.286,00 euroa.

Yhtiössä tehtiin myös vesivahinko- ja huoneistokorjauksia.

Hoitovastikkeesta maksetut korjaukset edellisiltä vuosilta

2023 korjauksiin käytettiin	89 570,93€
2022 korjauksiin käytettiin	140 033,18 €
2021 korjauksiin käytettiin	169 429,06 €
2020 korjauksiin käytettiin	123 508,12 €, (sisältää hissien peruskorjaus 45 024,20€)
2019 korjauksiin käytettiin	93 139,40 €

Vakuutukset

LähiTapiola / Täysarvovakuutus
Howden asukasturva

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot pois lukien mahdolliset ikävähennykset. Hallitus suosittelee asukkaille kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan irtaimistoa eikä sijaisasumiskustannuksia vahingon sattuessa.

Taloyhtiöllä on Howden Finlandin AsumisPLUS-asiakaseturyhmään kuuluva laaja ryhmätapaturmavakuutus. Vakuutuksesta korvataan asukkaille aiheutuneita tapaturman hoitokuluja, kadonneen avaimen aiheuttamia kustannuksia sekä äkillisen vahingon johdosta aiheutuvaa asumisen keskeytymistä. Vakuutus korvaa tietyin edellytyksin myös auton kaskovakuutuksen omavastuuta kun myrskytuuli kaataa auton päälle puun taloyhtiön pysäköintialueella ja asukkaan kotivakuutuksen vastuuvakuutuksen omavastuun, kun tämän ajoneuvolla on aiheutettu taloyhtiön rakennukselle vahinkoa. Lisätietoja ja korvaushakemus: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>.

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 11.787.639,00 €. Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Omat osakkeet (AOYL 10:7 §)

Yhtiö omistaa huoneiston 3 A 1 hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana toteutettiin kiinteistössä normaaleja huolto- ja muita korjauksia, joihin käytettiin yhteensä 89.570,93 euroa.

Tilikauden aikana jatkettiin menossa olevien hankkeiden viimeistelyä. Maalämpöurakan ARA-avutus (404.153,00 €) maksettiin taloyhtiölle joulukuussa 2023, jonka jälkeen hankkeen kustannukset päästiin jyvittämään osakkaille. Maksutapakyselyt lähetettiin osakkaille helmikuussa 2024.

Isännöinti siirtyi Granlund Isännöinti Oy:lle 1.9.2023 alkaen. Isännöintitoimiston vaihdoksesta sekä tilikarttojen eroavaisuuksista johtuen tilikaudet eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Helsingin kaupunki on ilmoittanut taloyhtiön tontin vuokrasopimuksen uusimisesta vuonna 2025. Asiaa tullaan käsittelemään vuoden 2024 yhtiökokouksessa, jossa päätetään vuokrasopimuksen uusimisesta. Tieto kustannusvaikutuksista ilmoitetaan osakkaille, kun tieto uudesta vuokrasta on saatu kaupungilta.

Arvio tulevasta kehityksestä

Tilikauden aikana ja sen jälkeen yhtiön toiminta on jatkunut ennallaan. Korjauksia on toteutettu ja on määrä toteuttaa vastaisuudessa elinkaariajattelun ja vuosittaisen kunnossapitosuunnitelman puitteissa. Kehitystoiminnassa painotetaan hoitokulujen hallintaa edesauttavia toimenpiteitä.

Hallituksen esitys kiinteistön kunnossapitotarveselvityksestä seuraavalle vuodelle (5) vuodelle on toimintakertomuksen liitteenä.

Kulutustiedot

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämmityksen energiakulutus* kWh/m3/v	12	16	52	44	47
Vedenkulutus l/hlö/vrk	139	135	133	159	167
Sähkönkulutus kWh/m3/v	1.74	2.73	3.19	3.00	3.60
Sääkorjattu lämmönkulutus kWh	596	772	2409	2556	2408
Asukasluku	310	313	304	303	300
Hiilijalanjälki kgCO2e/asukas	121				

*2022 siirryttiin maalämpöön, josta lähtien energiankulutus kertoo lämmitysjärjestelmän käyttämän sähkön määrän.

Keskimääräinen vedenkulutus on noin 120 litraa/henkilö/vuorokausi. Käytetystä vedestä 60 % on kylmää ja 40 % lämmintä. Kulutus on pienempää taloyhtiössä, joissa vesi laskutetaan kulutuksen mukaan. (Kestävä vedenkäyttö -selvitys, Työtehoseura 2020)

Osakesiirrot

Seuraavien huoneistojen kohdalle tehtiin siirtomerkintä.

3 A1 (25.04.2023) 3 A5 (03.02.2023) 3 A11 (14.08.2023)
 3 A21 (02.08.2023) 3 B36 (06.04.2023) 3 B38 (03.02.2023)
 3 C44 (31.07.2023) 3 C47 (03.02.2023) 3 C59 (03.08.2023)
 3 E84 (06.04.2023) 4 A22 (22.05.2023) 4 B60 (28.08.2023)
 4 B65 (09.02.2023) 4 B66 (03.02.2023) 4 C108 (25.09.2023)

Osakeluettelon ylläpito on siirretty 27.10.2023 Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään (laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018). Maanmittauslaitos vastaa osakeluettelon ja osakkaiden yhteystietojen ylläpidosta sekä uusien osakkaiden osakerekisteröinnistä. Osakeluettelon siirto ei tee osakkeenomistajalle sähköistä omistajamerkintää, vaan jokainen osakas huolehtii itse paperisen osakekirjan muuttamisesta sähköiseksi omistajamerkinnäksi. Aikaa sähköisen omistajamerkinnän hakemiseen on 10 vuotta osakeluettelon siirtopäivästä lähtien. Jos huoneisto siirtyy uudelle omistajalle kaupalla tai muulla saannolla, uuden omistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä kahden (2) kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 12,89 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsinki 18.4.2024

Hallitus

Liitteet

Vastikerahoituslaskelmat
 Lainojen jälkilaskelmat
 Talousarviovertailu
 Tehdyt korjaukset eriteltyinä

Vastikerahoituslaskelma**Hoitorahoitus**

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	443 202,24
Vuokrat	57 420,62
Käyttökorvaukset	136 081,23
Muut kiinteistön tuotot	3 159,56
Luottotappiot ja oikaisuerät	-200,31
Hoitotuotot yhteensä	639 663,34
Hoitokulut	
Hoitokulut	-626 831,72
Korkokulut	-52,59
Muut rahoituskulut	-300,00
Hoitokulut yhteensä	-627 184,31
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	12 479,03
Edellisten tilikausien jäämä	126 899,02
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	139 378,05

Pääomavastike ikkunat

Pääomatulot	
Pääomavastikkeet	78 697,09
Lainaosuussuoritukset	31 691,05
Pääomatulot yhteensä	110 388,14
Pääomamenot	
Korkokulut	-34 727,54
Muut rahoituskulut	-20,00
Lainojen lyhennykset	-85 696,24
Pääomamenot yhteensä	-120 443,78
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-10 055,64
Edellisten tilikausien jäämä	9 066,16
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-989,48

Pääomavastike linjasaneeraus

Pääomatulot	
Lainaosuussuoritukset	44 662,07
Pääomavastikkeet	191 509,91
Pääomatulot yhteensä	236 171,98
Pääomamenot	
Lainojen lyhennykset	-208 084,14
Korkokulut	-65 645,41
Pääomamenot yhteensä	-273 729,55
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-37 557,57
Edellisten tilikausien jäämä	38 345,13
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	787,56

Urakka JKS hissi jäte

Urakan tuotot	
Limittäin nosto	21 004,12
Urakan tuotot yhteensä	21 004,12
Urakan kulut	
Rahoituskulut	-11 803,30
Urakan kulut	-9 311,20
Urakan kulut yhteensä	-21 114,50
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-110,38
Edellisten tilikausien jäämä	-14 559,06
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-14 669,44

Urakka maalämpö

Urakka tuotot	
Nostettu limiitti	64 427,29
Saadut avustukset	404 153,00
Urakka tuotot yhteensä	468 580,29
Urakan kulut	
Rahoituskulut	-73 022,03
Urakan kulut yhteensä	-73 022,03
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	395 558,26
Edellisten tilikausien jäämä	-43 279,38
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	352 278,88

Tarkistus kirjanpitoon

Hoitorahoitus yhteensä	139 378,05
Pääomavastike ikkunat yhteensä	-989,48
Pääomavastike linjasaneeraus yhteensä	787,56
Urakka JKS hissi jäte yhteensä	-14 669,44
Urakka maalämpö yhteensä	352 278,88
Kaikki yhteensä	476 785,57
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	575 196,63
Rahoitusomaisuus yhteensä	575 196,63
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-2 475 500,46
./ Seur. tilikauden lainanlyhennykset	2 377 089,40
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-98 411,06
Taseen rahoitusasema	476 785,57

Lainojen jälkilaskelma 31.12.2023

Pääomavastike ikkunat	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	9 066,16
Lainapääoma tilikauden alussa	
HB 313160-1305963	952 168,86
Yhteensä	952 168,86
Pääomavastikkeet	78 697,09
Korot	-34 727,54
Lyhennykset	-85 696,24
Muut rahoituskulut	-20,00
Lainaosuussuoritukset	31 691,05
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	-989,48
Lainapääoma	-866 472,62
Lainasta vastaavat yksiköt	64818.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-13.383043
Pääomavastike linjasaneeraus	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	38 345,13
Lainapääoma tilikauden alussa	
Nordea 131320-018313	1 652 825,23
Yhteensä	1 652 825,23
Pääomavastikkeet	191 509,91
Korot	-65 645,41
Lyhennykset	-208 084,14
Lainaosuussuoritukset	44 662,07
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	787,56
Lainapääoma	-1 444 741,09
Lainasta vastaavat yksiköt	5281.5000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-273.398377
LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	-201,92

Talousarviovertailu 01.01.2023 - 31.12.2023

	Tot. 2023	Arvio 2023	Tot. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Hoitovastikkeet	443 202,24	443 202,24	100,00	0,00
Vuokrat	57 420,62	59 360,00	96,73	-1 939,38
Käyttökorvaukset	136 081,23	126 656,00	107,44	9 425,23
Muut tuotot	3 159,56			3 159,56
KIINTEISTÖN TUOTOT	639 863,65	629 218,24	101,69	10 645,41
Tuottojen oikaisuerät				
Tuottojen oikaisu	-200,31			-200,31
Tuottojen oikaisuerät	-200,31			-200,31
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	639 663,34	629 218,24	101,66	10 445,10
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-30 021,60	-10 000,00	300,22	-20 021,60
Hallintopalvelut	-62 483,98	-48 500,00	128,83	-13 983,98
Käyttö- ja huoltopalvelut	-71 737,59	-52 900,00	135,61	-18 837,59
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-6 892,35	-11 000,00	62,66	4 107,65
Siivouspalvelut	-56 004,74	-40 000,00	140,01	-16 004,74
Lämmitys	-72 977,11	-70 000,00	104,25	-2 977,11
Vesi- ja jätevesi	-66 033,59	-70 000,00	94,33	3 966,41
Sähkö ja kaasu	-47 445,97	-47 000,00	100,95	-445,97
Jätehuolto	-21 312,78	-18 000,00	118,40	-3 312,78
Vahinkovakuutukset	-17 186,73	-16 000,00	107,42	-1 186,73
Vuokrat	-62 919,31	-60 000,00	104,87	-2 919,31
Kiinteistövero	-22 346,19	-23 000,00	97,16	653,81
Korjaukset	-89 570,93	-100 000,00	89,57	10 429,07
Saadut avustukset	404 153,00			404 153,00
Erillisurakat	-413 464,20			-413 464,20
Oman käytön arvonlisävero	101,15			101,15
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-636 142,92	-566 400,00	112,31	-69 742,92
H O I T O K A T E	3 520,42	62 818,24	5,60	-59 297,82

TALOUSARVION TOTEUMA

Talousarvio toteutui tuottojen osalta arvioidusti.

Hoitokulut ylittyivät suurilta osin arvioidusta. Suurin yksittäinen ylitys oli sähkökuluissa, jotka ylittyivät 73.423,08 euroa. Sähkönkulutuksen nousuun on vaikuttanut oleellisesti maalämpöhankkeen valmistuminen ja sen käyttöön siirtyminen.

Tehdyt korjaukset eriteltyinä

	2023	2022
Korjaukset		
6440 Ulkoaluerakent.korj.	-6 127,56	
6446 Viheraluekorjaukset		-5 265,80
6460 Ulkopuol.rakenteiden korjaus	-1 488,00	-216,01
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-12 245,60	-57 054,48
6469 Muut ulkop.rakent.korj.		-6 154,02
6470 Sisäpuol.rakent. korjaus	-1 316,32	
6472 Sauna- ja pesulaosastokorj.		-6 092,29
6479 Muiden sisäpuol.rakent. korj.		-26 838,41
6480 Huoneistojen rak.teniset korj.	-9 589,53	
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-19 058,05	-19 462,25
6540 Erityislaitteiden korjaus	-5 669,58	-5 780,88
6541 Hissien ja siirtolaitt. korj.	-3 561,41	-8 431,67
6543 Saunan kiukaiden korjaus	-105,40	
6545 Pesulakoneiden korjaus	-423,93	
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-5 310,76	-4 737,37
6551 Ilkivaltakorjaukset	-734,08	
6554 Turva- ja valvontajärj. korj.	-8 014,44	
6560 Tekniset asiantuntijatyöt	-1 630,63	
6570 Kuntoarv., -tarkastukset, suun	-14 295,64	
Korjaukset	-89 570,93	-140 033,18
Aktivoinnit		
6700 Aktivoinnit		2 119 643,82
Hankinnat		2 119 643,82
Vakuutuskorvaukset		
6600 Vakuutuskorvaukset		1 696,64
Saadut korvaukset		1 696,64
Saadut avustukset		
6650 Saadut avustukset	404 153,00	
Saadut avustukset	404 153,00	
Erillisurakat		
6730 Syväsäiliöt	-9 311,20	-22 568,00
6735 Hissiurakka		-50 810,64
6740 Julkisivu urakka		-458 040,73
6745 Lämmitysjärjestelmä urakka	-404 153,00	-1 585 349,30
Erillisurakat	-413 464,20	-2 116 768,67

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.2023

	010123-311223	010122-311222
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Hoitovastikkeet	443 202,24	485 817,84
Vuokrat	57 420,62	61 382,75
Käyttökorvaukset	136 081,23	127 947,76
Muut tuotot	3 159,56	98,49
KIINTEISTÖN TUOTOT	639 863,65	675 246,84
 Tuottojen oikaisuerät		
Tuottojen oikaisu	-200,31	
Tuottojen oikaisuerät	-200,31	
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	639 663,34	675 246,84
 KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-30 021,60	-17 640,00
Hallintopalvelut	-62 483,98	-54 232,60
Käyttö- ja huoltopalvelut	-71 737,59	-53 892,90
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-6 892,35	-10 863,05
Siivouspalvelut	-56 004,74	-42 360,89
Lämmitys	-72 977,11	-27 381,41
Vesi- ja jätevesi	-66 033,59	-69 627,66
Sähkö ja kaasu	-47 445,97	-102 644,01
Jätehuolto	-21 312,78	-16 319,17
Vahinkovakuutukset	-17 186,73	-23 697,60
Vuokrat	-62 919,31	-58 538,08
Kiinteistövero	-22 346,19	-20 936,62
Korjaukset	-89 570,93	-140 033,18
Hankinnat		2 119 643,82
Saadut korvaukset		1 696,64
Saadut avustukset	404 153,00	
Erillisurakat	-413 464,20	-2 116 768,67
Oman käytön arvonnisävero	101,15	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-636 142,92	-633 595,38
 HOITOKATE	3 520,42	41 651,46
 POISTOT		
Rakennuksista	-158 135,65	-251 002,00
Koneista ja kalustosta	-6 361,13	-8 231,83
POISTOT YHTEENSÄ	-164 496,78	-259 233,83
 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	270 207,00	237 679,13
Lainaosuussuoritukset	76 353,12	53 925,41
Rahastoinnit lainaosuussuoritu		-53 925,41
Korkokulut	-185 250,87	-20 070,64
Muut rahoituskulut	-320,00	-25,64
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	160 989,25	217 582,85
 TILIKAUDEN VOITTO-/TAPPIO	12,89	0,48

Tase 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	8 514,51	8 514,51
Rakennukset ja rakennelmat	6 508 844,39	7 071 133,04
Koneet ja kalusto	19 083,37	25 444,50
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ ***	6 536 442,27	7 105 092,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	6 536 442,27	7 105 092,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	30 208,62	1 875,55
Siirtosaamiset	7 161,49	17 500,18
SAAMISET YHTEENSÄ ***	37 370,11	19 375,73
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	537 826,52	189 408,51
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ ***	537 826,52	189 408,51
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	575 196,63	208 784,24
V A S T A A V A A	7 111 638,90	7 313 876,29

Tase 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-18 017,47	-18 017,47
Rakennusrahasto	-909 302,39	-909 302,39
Lainanlyhennysrahasto	-1 460 078,79	-1 460 078,79
Ed.tilikausien voitto/tappio	722,05	722,53
Tilikauden voitto/tappio	-12,89	-0,48
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-2 386 689,49	-2 386 676,60
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	-141 029,00	-141 029,00
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ YHTEENSÄ ***	-141 029,00	-141 029,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-2 108 419,95	-2 395 424,63
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-2 108 419,95	-2 395 424,63
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-2 377 089,40	-2 298 433,69
Saadut ennakot	-13 864,88	-13 486,55
Ostovelat	-58 903,05	-51 789,96
Muut velat	-2 678,55	6,95
Siirtovelat	-22 964,58	-27 042,81
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-2 475 500,46	-2 390 746,06
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-4 583 920,41	-4 786 170,69
VASTATTAVAA	-7 111 638,90	-7 313 876,29

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

Tuloslaskelman liitetiedot

Tilikauden tulos:

Tilikauden tulos on 12,89 €.

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos kirjataan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Pääomavastikkeet:

Pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset on tuloutettu.

Aktivoinnit:

Taseesta on purettu kuluksi aiempina vuosina aktivoituja maalämpöurakan kuluja ARA-avustuksen verran 404.153,00 €.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien arvostusperiaatteet:

Taseen aineellinen omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon.

Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennakolta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Pysyvien vastaavien muutos	2023	2022
Rakennukset 1.1.	19.832,00 €	0,00 €
lisäys	0,00 €	22.568,00 €
poisto	0,00 €	-2.736,00 €
Rakennukset 31.12.	19.832,00 €	19.832,00 €
Asuinrakennukset 1.1.	7.051.301,04 €	5.209.667,30 €
lisäys		2.089.899,74 €
aktivoinnin purku	-404.153,00 €	
poisto	-158.135,65 €	-248.266,00 €
Asuinrakennukset 31.12.	6.489.012,39 €	7.051.301,04 €
Koneet ja kalusto 1.1.	23.705,50 €	23.705,50 €
poisto	-5.926,38 €	0,00 €
Koneet ja kalusto 31.12.	17.779,12 €	23.705,50 €
Kiinteistöhoitokoneet 1.1.	1.739,00 €	1.739,00 €
poisto	-434,75 €	0,00 €
Kiinteistöhoitokoneet 31.12.	1.304,25 €	1.739,00 €

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman muutokset:

	31.12.2023	Muutos	31.12.2022
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-18 017,47	0,00	-18 017,47
Rakennusrahasto	-909 302,39	0,00	-909 302,39

Sidottu oma pääoma yhteensä	-927 319,86	0,00	-927 319,86
-----------------------------	-------------	------	-------------

Vapaa oma pääoma

Muut rahastot	-1 460 078,79	0,00	-1 460 078,79
Edellisten tilikausien voitto/tappio	722,05	-0,48	722,53
Tilikauden voitto/tappio	-12,89	-12,41	-0,48
Vapaa oma pääoma yhteensä	-1 459 369,63	-12,89	-1 459 356,74
Oma pääoma yhteensä	-2 386 689,49	-12,89	-2 386 676,60

Tilinpäätössiirtojen kertymä:

Asuintalovaraus 2021	141.029,00 €
----------------------	--------------

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittavat panttikirjat

Liitetietotosite LT1-LT3

Nro	Pvm	á	kpl	Yhteensä	Haltija
4711-4713	17.04.2002	33.600,00 €	3	100.800,00 €	Nordea
4724-4728	17.04.2002	33.600,00 €	5	168.000,00 €	Nordea
4714-4718	17.04.2002	8.400,00 €	5	42.000,00 €	Nordea
4729-4734	17.04.2002	8.400,00 €	6	50.400,00 €	Nordea
8069-8079	27.06.2000	168.200,00 €	11	1.850.200,00 €	Nordea
8081	27.06.2000	168.200,00 e	1	168.200,00 €	Nordea
13268	06.11.2000	78.039,00 €	1	78.039,00 €	Hgin kaupunki
21487-21495	07.06.2011	500.000,00 €	9	4.500.000,00 €	Nordea
21504	07.06.2011	500.000,00 €	1	500.000,00 €	Nordea
646321-646322	21.11.2017	1.000.000,00 €	2	2.000.000,00 €	Handelsbanken
646323	21.11.2017	730.000,00 €	1	730.000,00 €	Handelsbanken
543559	19.11.2021	450.000,00 €	1	450.000,00 €	Handelsbanken
543566	19.11.2021	450.000,00 €	1	450.000,00 €	Handelsbanken
358549	16.06.2022	400.000,00 €	1	400.000,00 €	Handelsbanken
358550	16.06.2022	300.000,00 €	1	300.000,00 €	Handelsbanken
		Yhteensä:		11.787.639,00 €	

Yhtiön lainat:

Liitetietotosite LT3-LT4

Handelsbanken	FI53 3131 6001 3059 63	866.472,62 €	päättyy 07.05.2044
Nordea	131320-00018313	1.444.741,09 €	päättyy 27.11.2032
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osuus lainoista		1.297.244,91 €	

Limiittitili:

Liitetietotosite LT4

Taloyhtiöllä on 1.700.000,00 euron remonttilimiitti	Limiitistä oli 1.636.431,21 euroa käytössä per 31.12.2023
Taloyhtiöllä on 650.000,00 euron remonttilimiitti.	Limiitistä oli 537.864,43 euroa käytössä per 31.12.2023

Vuokravakuudet:

Ahlu-sunnah nuorisoy	1.800,00 €
----------------------	------------

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Henkilöstökustannukset:

Hallituksen kokouspalkkiot	30.021,60 €
Isännöitsijän kokouspalkkiot	4.453,01 €
Tilintarkastuspalkkiot	1.420,00 €

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Asunto-Oy Säästökenno

Helsinki 18.4.2024

Lasse Granroth, puheenjohtaja

Eila Hilpi, jäsen

Antti Honkasalo, jäsen

Ilkka Jokipii, jäsen

Ritva Kemppainen, jäsen

Lari Mäntylä, jäsen

Patrick Nwajei, jäsen

Veera Hannula, isännöitsijä

sähköisesti allekirjoitettu

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen tekopäivänä 2024

Aarto Hirvi, HT

sähköisesti allekirjoitettu

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilinpäätöksen erittelyt pdf-tiedostoina

Päivä- ja pääkirja html-tiedostona

Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostoina

Tiliotteet pdf-tiedostoina

Kirjanpidon tositteet 1 - 178 sekä 1001 - 1066, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina

Liitetietotositteet LT1 - LT6, tositekuvat pdf-tiedostoina

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Granlund Isännöinti Oy

Aineiston säilytys

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 13. toukokuuta 2024



Tilinpäätös 2023 Asunto-Oy
Säästökenno.pdf

(385422 byte)
SHA-512: 475e66b3c19f1a13ae3c3e8be8cbd633a7e84
9d7d602ceb596525bbace10940e067b16e281217f3422
798ba9a163a06a5adebd1fd91dfb08f7c2a655477b5df

Allekirjoitukset

9.5.2024 19.55.06 (CET)



Lasse Petteri Granroth

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

9.5.2024 21.57.27 (CET)



Patrick Uzomechine Nwajei

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

8.5.2024 17.46.07 (CET)



Lari Casper Mäntylä

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

10.5.2024 17.13.21 (CET)



Ritva Annikki Kemppainen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

9.5.2024 8.37.43 (CET)



Ilkka Jokipii

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

11.5.2024 14.38.15 (CET)



Honkasalo Antti Johannes

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

10.5.2024 8.54.27 (CET)



Eila Kristiina Hilpi

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

8.5.2024 14.21.47 (CET)



Veera Sinikka Johanna Hannula

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

13.5.2024 9.22.59 (CET)



Aarto Ossi Juhani Hirvi

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



assently

Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Tilinpäätös 2023 Asunto-Oy Säästökenno.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä

<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6415eff143138c0ed2ff7e49294f647666e31c914a132277f012edd18da33c0ca51f11ab56255b741e8a74e0a1e843445e723dc16b85cf3c633acc0aa7ed7ec

b



Tästä tosittiestä

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Säästökennon yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Säästökennon (Y-tunnus: 0122290-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. – 31.12.2023. 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 informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä
APK Auditing Oy

Sähköinen allekirjoitus

Aarto Hirvi
HT-tilintarkastaja

Tilintarkastusyhteisö APK Auditing Oy
Kotipaikka: Helsinki
Y-Tunnus: 2017849-8

Tilintarkastuskertomuksen liite

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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 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 lausuntonne. 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 lausuntonne 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 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.

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

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

SUORITETUT KORJAUKSET TALOYHTIÖSSÄ

2023	Aurinkosähkön esiselvitys taloyhtiöön
2023	Sähköautojen latauspisteiden esiselvitys
2022	Huoneistojen raitisilmaventtiiliensuodattimien vaihto
2022	Julkisivukorjauksia (mm. elementtisaumat, halkeamien korjaus)
2022	Hissin peruskorjaus 4D
2022	Jätteiden syväkeräyssäiliöiden asennus
2021-2022	Hulevesijärjestelmään liittyvän tukimuurin asennus ja linjan kunnostus 3 A-C-edustalle
2021-2022	Lämmitysjärjestelmän uusinta (maalämpö + LTO)
2020	Lämmitysjärjestelmän uusinnan suunnittelu
2020	Hissin korjaus E-rappu
2019-2021	Lisärakentamisen selvitys
2019	Kiinteistön eri lämmitysmuotojen vertailu
2019	Julkisivun kuntotutkimuksen päivitys
2017-2018	Ikkuna- ja parvekeoviurakka
2016	Pääkulkuväylien lukot, kattojen maalaus, kameravalvonta
2011-2012	Linjasaneeraus (perinteinen), uusittu: viemärit, käyttövesiputket, sähkönousut ja saunat, lisätty kaa- peli-tv-valmius, käytävälaattojen uusiminen
2006	Öljysäiliöiden poisto ja maaperän kunnostus
2006	Rappukäytävien ikkunoiden kunnostusmaalaus
2005-2006	Saunaosastojen kunnostus ja kellari-ikkunoiden maalaus
2004	Antenniverkon digitalisointi
2001	Pihakäytävien ja pysäköintipaikkojen asfaltointi
2000	Julkisivujen ja parvekkeiden perusteellinen peruskorjaus, kattojen ja ikkunapeltien maalaus
1997	Lämmönvaihtimien ja patteriventtiilien uusiminen, lämmön tasapainotus
1994	Elementtisaumojen uusiminen
1993	4A ja 4C pihan puolen ikkunoiden maalaus ja listojen asennus
1992	3D porrashuoneiden maalaus, 3A pihan puolen ikkunoiden maalaus ja listojen asennus
1991	3A ja 4D-talojen porrashuoneiden maalaus
1990	3DD-talon ikkunoiden maalaus, välipaneeleiden uusinta ja eristys
1989	3-talojen parkkipaikka tasointi ja asfaltointi, pesutupaosastojen maalaus ja kunnostus
1988	traktorin hankinta, ulkovalopylväiden uusinta
1987	4-talon päädyn korjaus ja tiivistys
1987	3A parvekesivun ikkunoiden ja parvekkeiden maalaus, välipaneeleiden uusinta
1987	4-talon päädyn korjaus ja tiivistys
1986	3A ja 3D-talojen ikkunasmyygien eristys
1985	Porrashuoneiden ikkunoiden maalaus, alatasojen seinät ja katot

HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Kunnossapitotarveselvitys on käsitelty hallituksen kokouksessa 18.4.2024.

Ajankohta	Toimenpide
2024-2025	Porraskäytävän akustiikkaparannuksia
2024 -	Hissien peruskorjauksia (tarvittaessa, kunnostettu 2/9)
2024	Hulevesijärjestelmän korjauksia (osittain kesken)
2024	Autotallien peruskorjauksen suunnittelu
2024	Jätepisteen viimeistelytyöt
2024	Katon turvavarusteiden täydentäminen
2024	Puuttuvien varastokoppien rakennuttaminen
2025	Pihan uudistamistöitä
2025	Autotallien peruskorjaus
2027	Parvekkeiden kuntotutkimus

KUNNOSSAPITO TALOYHTIÖSSÄ

Kuitenkin tässä, kuten kaikissa muissakin kiinteistöissä, kiinteistön rakenteet yms. täytyy kunnostaa tai uusia määräajoin. Vaikka yhtiön hallitus tai yhtiökokous ei olisikaan vielä tehnyt päätöksiä korjauksista, tulevat tämänkin kiinteistön osalta korjaukset tehtäväksi keskimäärin KH-kortin nro 90-00403 mukaisin ajoituksin lasketun kiinteistön rakennusvuodesta tai edellisestä peruskorjauksesta. Tämä seikka on asunnon ostajan syytä tiedostaa tulevia korjauksia ja niistä syntyviä kustannuksia arvioitaessa.



A R V I O I D U T H O I T O V A S T I K E T U O T O T 2 0 2 4

1 (2)

VASTIKKEET:

Hoitovastike asuinhuoneistot	106536 os.	x	0,30 €	x	6 kk	=	191 764,80 €	
	106539 os.	x	0,34 €	x	6 kk	=	217 339,56 €	
					yhteensä	=	409 104,36 €	
Vesivastike	307 hlö	x	22,00 €	x	6 kk	=	40 524,00	
	307 hlö	x	24,00 €	x	6 kk	=	44 208,00	
					yhteensä	=	84 732,00	493 836,36 €

VUOKRAT:

Asuinhuoneistovuokrat A1	1 kpl	x	900,00 €	x	6 kk	=	5 400,00 €	
	1 kpl	x	900,00 €	x	6 kk	=	5 400,00 €	
					yhteensä	=	10 800,00 €	
Taloyhtiön kerhohuone 140m2	1 kpl	x	900,00 €	x	6 kk	=	5 400,00 €	
	1 kpl	x	900,00 €	x	6 kk	=	5 400,00 €	
					yhteensä	=	10 800,00 €	
Varastovuokrat (6,00 €/m2)	57 m2	x	6,00 €	x	6 kk	=	2 052,00 €	
	57 m2	x	6,00 €	x	6 kk	=	2 052,00 €	
					yhteensä	=	4 104,00 €	
Autotallit	13 kpl	x	60,00 €	x	6 kk	=	4 680,00 €	
	13 kpl	x	60,00 €	x	6 kk	=	4 680,00 €	
					yhteensä	=	9 360,00 €	
Autopaikkavuokrat	38 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	5 700,00 €	
	38 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	5 700,00 €	
					yhteensä	=	11 400,00 €	46 464,00 €
Saunamaksut	37,5 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 375,00 €	
	37,5 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 375,00 €	
					yhteensä	=	6 750,00 €	
Kaasumaksu	98 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 700,00 €	
	98 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 700,00 €	
					yhteensä	=	29 400,00 €	36 150,00 €
Linkkiasemat							10 000,00 €	10 000,00 €
					TUOTOT YHTEENSÄ			586 450,36 €

2 (2)

LAINA HB -5963, Ikkunat

Lainaa oli 31.12.2023 jäljellä 866.472,62 €

Pääomavastike 1	64818,00 os.	x	0,1500 €	x	6 kk	58 336,20 €	
Pääomavastike 1	64818,00 os.	x	0,0970 €	x	6 kk	<u>37 724,08 €</u>	96 060,28 €
Lainan lyhennykset						-42 266,96 €	
Lainan korot ja kulut						<u>-39 409,85 €</u>	-81 676,81 €
					yli/alijäämä 31.12.2023		<u>-989,48 €</u>
					Arvioitu yli/alijäämä 31.12.2024		13 393,99 €

Voimassa oleva korko 4,55 % (31.12.2023)

Korkoperuste euribor 6 kk + 0,52%

LAINA Nordea -8913, Linjasaneeraus

Lainaa oli 31.12.2023 jäljellä 1.444.741,09 €

Pääomavastike 2	5281,50 m2	x	3,5000 €	x	6 kk	110 911,50 €	
Pääomavastike 2	5281,50 m2	x	3,7000 €	x	6 kk	<u>117 249,30 €</u>	228 160,80 €
Lainan lyhennykset						-160 526,80 €	
Lainan korot ja kulut						<u>-66 379,75 €</u>	-226 906,55 €
			yli/alijäämä 31.12.2023				<u>787,56 €</u>
			Arvioitu yli/alijäämä 31.12.2024				2 041,81 €

Voimassa oleva korko 4,7 % (31.12.2023)

Korkoperuste euribor 12 kk + 0,60%

TALOUSARVIO 01.01.2024 - 31.12.2024

	Tot. 2023	Arvio 2023	Arvio 2024
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Hoitovastikkeet	443202.24	443202.24	159808.50
Hankeosuudet			435893.36
Vuokrat	57420.62	59360.00	21785.00
Käyttökorvaukset	136081.23	126656.00	48744.50
Muut tuotot	3159.56		3930.70
KIINTEISTÖN TUOTOT	639863.65	629218.24	670162.06
Tuottojen oikaisuerät			
Tuottojen oikaisut	-200.31		-110.00
Tuottojen oikaisuerät	-200.31		-110.00
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	639663.34	629218.24	670052.06
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	-30021.60	-10000.00	
Hallintopalvelut	-62483.98	-48500.00	-14835.10
Käyttö- ja huoltopalvelut	-71737.59	-52900.00	-18464.05
Ulkoalueiden hoitopalvelu	-6892.35	-11000.00	-4703.80
Siivouspalvelut	-56004.74	-40000.00	-13126.44
Lämmitys	-72977.11	-70000.00	
Vesi- ja jätevesi	-66033.59	-70000.00	-12515.97
Sähkö	-47445.97	-47000.00	-57085.43
Jätehuolto	-21312.78	-18000.00	-2808.68
Vahinkovakuutukset	-17186.73	-16000.00	-18671.35
Vuokrat	-62919.31	-60000.00	-33346.02
Kiinteistövero	-22346.19	-23000.00	
Korjaukset	-89570.93	-100000.00	-49396.95
Saadut avustukset	404153.00		
Erillisurakat	-413464.20		
Oman käytön arvonnalisävero	101.15		-3089.44
Ed.tilik.hoitojäämä			139378.05
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-636142.92	-566400.00	-88665.18
H O I T O K A T E	3520.42	62818.24	581386.88