

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 1-2025

Asunto-Oy Säästökenno hallitus kutsuu osakkaat koolle varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Aika 15.5.2025 klo 18.00

Paikka Iiris-keskus, kokoustila Erica, Marjaniementie 74, 00930 Helsinki /
Etäkokous Teams-sovelluksella

Kokouslinkki <https://urly.fi/3P5b>
Mikäli linkki ei toimi, tarkasta linkki
saastokenno.com/yhtiokokous2025

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.

Helsingissä 29.4.2025

Asunto-Oy Säästökenno

HALLITUS

JAKELU Osakkaat



LIITTEET

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2024 – 31.12.2024, tilintarkastuskertomus, korjaustarveselvitys ja suoritettavat huomattavat korjaukset, arvio autotallien kunnostuksen ja pienkorjausten kustannusten hankeosuuksista, talousarvio vuodelle 2025, hallituksen esitys autopaikkasäännöiksi sekä Helsingin kaupungin arvio tonttivuokran korotuksen vaikutuksesta vastikkeeseen (arvio vuodelta 2024).

Tilikohtainen tuloslaskelma ja lisätietoja löytyy verkosta saastokenno.com/yhtiokokous2025.

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 1-2025

- 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 2024 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 2024 voitto 6,39 € 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. Esitetään hallituksen esitys seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista**
 - Hallitus esittää, että hallitukselle myönnetään valtuudet teettää tai jättää teettämättä tilikaudelle 2025 merkittyyä korjaustarpeita.

14. Päätetään tilikausille 2025–2027 merkittyjen korjausten rahoittamisesta lainalla

- Hallitus esittää, että
 - Yhtiökokous päättää rahoittaa vuosille 2025–2027 korjaus- ja kunnostushankkeen lainalla, joka nostetaan autotallien rahoittamisen yhteydessä.
 - Lainalla rahoitettaisiin seuraavat hankkeet
 - Porraskäytävän akustiikkaparannuksia
 - Hulevesijärjestelmien korjaukset
 - Katon turvavarusteiden täydentäminen
 - Pihan uudistamistöitä
 - Lainaa ei jyvitetä omaksi lainakseen, vaan se lasketaan mukaan autotallien kunnostamiseen liittyvään lainaan.
 - Arvio kokonaiskustannuksista n. 155.000,00 euroa.

15. Päätetään autotallien kunnostamisesta ja sähköautojen latausinfra rakennuttamisesta

- Autotallien korjaussuunnittelu on saatettu loppuun ja hanke on kilpailutettu. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että
 - Yhtiökokous päättää käynnistää autotallien kunnostamishankkeen.
 - Hankkeen yhteydessä rakennutetaan sähköautojen latauksen mahdollistava latausinfra 3. talojen alueelle. Latausinfra autotalleissa vaatimat työt toteutetaan hankkeen yhteydessä 4D-autotalleihin.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen kilpailuttamaan ja valitsemaan urakoitsija ja valvoja, sekä sopimaan ja allekirjoittamaan hankkeeseen liittyvät urakkasopimukset yms. hankkeeseen liittyvät sopimukset.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään mahdollisista lisä- ja muutostöistä yms. urakka-aikaisista asioista.
 - Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvion mukaan n. 485.000,00 euroa.

As Oy Säästökenno

Autotallien kunnostus

Arviolaskelma hankkeen kokonaiskustannuksista

Urakka	352 000,00 €
Lisätyöt	50 400,00 €
Ovien uusiminen/kunnostus	35 000,00 €
Sähköautojen latausinfra 3:n parkkialueelle (ei sis. latauslaitteita)	20 000,00 €
Valvonta	15 000,00 €
Isännöinnin projektipalkkiot	6 600,00 €
Muut hallinnointikulut	6 000,00 €
Yhteensä	485 000,00 €

16. Päätetään sähköautojen latauspisteiden asennuttamisesta

- Hallitus esittää, että:
 - Yhtiökokous päättää rakennuttaa latausinfra 3. talojen alueelle ja 4D autotalleihin esityslistan kohdan 15. esityksen mukaisesti.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen asennuttamaan varsinaisia latauslaitteita kysynnän mukaan.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään kulloinkin käytettävän latauslaitteiston merkin ja mallin.
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen määrittelemään lataushinnan ja paikan perusmaksun siten, että ne kattavat taloyhtiön sähkön ja laitteiston kustannukset.
 - Em. valtuutukset ovat voimassa, kunnes yhtiökokous toisin päättää.

17. Päätetään kohtien 14 ja 15 hankkeiden rahoittamisesta

Hallitus esittää, että:

- Hallitus valtuutetaan hakemaan ja nostamaan enintään 640.000,00 € suuruinen laina kohtien 14 ja 15 korjaushankkeiden rahoittamiseksi.
- Taloyhtiölaina nostetaan luottolimiittinä (remonttitili), jota käytetään tarpeen mukaan tai velkakirjalainana. Mikäli laina nostetaan luottolimiittinä, muutetaan se urakan jälkeen rahoituslainaksi, josta osakkaat voivat maksaa osuutensa pois (100 %).
- Liitteenä on suuntaa antava laskelma, joista näkee huoneistokohtaisen osuuden (taulukon sarake E) hallituksen esittämässä vaihtoehdossa 640.000,00 €. Arviolaskelma on laskettu 10 vuoden laina-ajalla.
- Todelliset huoneistokohtaiset kustannukset selviävät vasta hankkeiden todellisten kulujen selvittyä urakoiden jälkeen. Huoneistokohtaisen hankeosuuden poismaksusta laaditaan tällöin erillinen maksutapatiedote.
- Hallitukselle annetaan valtuudet määrittää hankeosuuden lopullinen määrä, sen eräpäivä, pääomavastikkeen suuruus ja perimisen ajankohta.
- Hallitus valtuutetaan sopimaan laina-ajasta ja kaikista muista lainaehdoista.
- Hallitukselle annetaan valtuudet käyttää vapaana olevia tai hankkimaan uusia panttikirjoja tarvittava määrä, luovuttamaan ne, sekä allekirjoittamaan lainaan liittyvät asiakirjat.

18. Päätetään Handelsbankenin sidottujen lainojen uudelleen kilpailuttamisesta ja uusien lainojen nostamisesta

- Taloyhtiö on nostanut lainaa ikkunoiden kunnostamisen, julkisivujen ja hissien kunnostuksiin sekä maalämpöhankkeen rahoittamiseen Svenska Handelsbanken AB:ltä. Handelsbanken on ilmoittanut taloyhtiölle seuraavasti: Handelsbanken myy osan liiketoiminnoistaan ja osa toiminnoista ajetaan alas. Taloyhtiöiden palvelut jäävät toistaiseksi, mutta päättyvät vähitellen. Lisäksi Handelsbanken on ilmoittanut tilien ja tileihin liitettyjen maksupalveluiden päättämisestä 30.6.2025.
- Hallitus esittää, että yhtiökokous;
 - Päättää ja valtuuttaa hallituksen kilpailuttamaan ikkunoiden kunnostamislainan (313160-1305963) sekä julkisivujen ja hissien kunnostamislainan (313160-1694523) sekä maalämpölainan (313160-1684029) ja nostamaan näille uudet lainat, joilla maksetaan nykyiset Handelsbankenin lainat pois. Pääomien määrä tarkistetaan lainan nostamisen yhteydessä, ja lainat nostetaan sen hetkiselällä pääomalla lisättynä lainan nostamiseen liittyvillä kuluilla.

- Valtuuttaa hallituksen päättämään lainaehdoista, laina-ajasta sekä muista lainaan liittyvistä asioista.
- Valtuuttaa hallituksen käyttämään vapaana olevia tai hankkimaan uusia panttikirjoja tarvittava määrä, luovuttamaan ne, sekä allekirjoittamaan lainaan liittyvät asiakirjat.
- Samalla lopetetaan taloyhtiön Handelsbankeniin sidotut tilit ja maksuliikenne.

19. Vahvistetaan talousarvio ja päätetään vastikkeiden ja maksujen suuruudesta

- Hallituksen esitys maksujen suuruudeksi 1.7.2025 alkaen
 - Hoitovastike 0,40 €/os./kk
 - Pääomavastike ikkunat 0,082 €/os./kk
 - Pääomavastike linjasaneeraus 3,000/m²/kk
 - Pääomavastike js. + hissit 0,033 €/os./kk
 - Pääomavastike maalämpö 0,073 €/os./kk

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

20. 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.

21. 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.

22. Valitaan hallituksen jäsenet (7)

23. 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.

24. 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).

25. 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.

26. Päätetään tonttivuokrasopimuksen uusimisesta

- Helsingin kaupunki on ilmoittanut nykyisen tonttivuokrasopimuksen päättymisestä vuoden 2025 lopussa. Uutta sopimusta ei toistaiseksi olla saatu. Hallitus esittää, että:
 - Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen käsittelemään myöhemmin taloyhtiölle lähetettävän sopimuksen, neuvottelemaan siihen liittyvistä ehdoista ja allekirjoittamaan uuden tonttivuokrasopimuksen sekä siihen liittyvät mahdolliset muut asiakirjat ja sopimukset olettaen, että kaupungin ehdottama vuokra ei muutu yli 20 % nyt luonnostelluista ehdotuksista tai muiden ehtojen osalta muutu merkittäväällä tavalla yhtiölle huonommaksi.
 - Helsingin kaupungin aiemmin lähettämän infokirjelmän mukaan uusiin maanvuokrasopimukseen tullaan esittämään kymmenen vuoden siirtymäaikaa, jolloin uudesta maanvuokrasta perittäisiin sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena 50 %, toisena 55 %, kolmantena 60 %, neljäntenä 65 % jne. siten, että uusi maanvuokra tulisi täysimääräisenä voimaan vasta kymmenen vuoden kuluttua uuden maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.
 - Helsingin kaupungin arvion mukaan uusien vuokrasopimusten maanvuokran laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi ensimmäisenä voimaantulovuotena (kun täysimääräisestä vuokrasta perittäisiin 50 %) Puotinharjun alueella asuinkerrostalotontilla n. 0,72–0,90 euroa/huoneistoneliometri/kuukausi (arvio vuosilta 2023-2024). Taloyhtiön 2024 maksama vuokra per huoneistoneliometri on n. 0,52 €/kk.
 - Arviolaskelmien pohjalta laadittu laskelma kustannusnoususta olisi ensimmäisen voimaantulovuoden aikana 67m²:n huoneistossa n. 16,00–36,00 €/huoneisto/kk **HUOM!** Kyseessä on suuntaa antava arviolaskelma.
 - Lopullinen kustannusvaikutus tiedetään vasta, kun sopimus on lähetetty taloyhtiölle hyväksyttäväksi.



27. Päätetään autopaikkasäännöistä

- Hallitus on laatinut taloyhtiölle autopaikkasäännöt, jotka on lähetetty esityslistan liitteenä.
- Hallitus esittää, että autopaikkasäännöt otetaan käyttöön esitettyssä muodossa.

28. Päätetään antennijärjestelmästä pois siirtymisestä

- Yhtiökokous on aiemmin päättänyt, että yhtiö pysyy toistaiseksi antennijärjestelmässä. Hallitus esittää, että:
 - Yhtiökokous kumoo aiemman yhtiökokouspäätöksen.
 - Hallitus valtuutetaan päättämään kulloinkin käytettävästä tietoliikenne- ja telejärjestelmien muodosta siten, kuin niiden parhaiten arvellaan palvelevan yhtiön etua huomioiden riittävät siirtymäajat ja asukkaille syntyvä haitta.
 - Esim. nykyiset taloyhtiölaajakaistatarjoukset on usein sidottu kaapelitelevision käyttöönottoon. Vuositasolla saatava säästö voi antenniverkossa pysymiseen verraten olla useita tuhansia euroja.

29. Keskusteluasiat, joista ei tehdä päätöksiä

30. Kokouksen päättäminen

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

Yhtiökokouskutsu/esityslista
Varsinainen yhtiökokous 1-2025
29.4.2025



Granlund
Isännöinti Oy

VALTAKIRJA

Huoneisto _____

Valtuutettu _____ oikeutetaan edustamaan täysin valtuuksin allekirjoittaneita 15.5.2025 pidettävässä Asunto-Oy Säästökenno -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Paikka ja päiväys:

_____. päivänä _____ kuuta 2025

Valtuuttajan/valtuuttajien allekirjoitukset ja nimenselvennykset:

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

Yhtiön rakennuksessa samassa huoneistossa asuvalta avio- tai avopuolisolta, joka on saman osakeryhmän yhteisömistaja, ei tarvita valtuutusta. Muut yhteisömistajat tarvitsevat valtuutuksen kaikilta osakkeen muilta yhteisömistajilta. 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.

Asunto-Oy Säästökenno

0122290-8

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

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	17

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18
---	----

Toimintakertomus

Asunto-Oy Säästökenno

Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

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
		Liike- ja muita huoneistoja	2 kpl

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

Yhtiön omistama huoneisto ja kerhotila ovat tällä hetkellä molemmat vuokrattuja. Toimistohuone ei ole vuokrauskäytössä

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 7 saunaa, 2 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
Kerrosala	14097 m ²	Taloyhtiölaajakaista	DNA
Huoneistoala, asunnot	10818 m ²		

Kokoukset ja organisaatio

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.06.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat, minkä lisäksi Päätettiin, 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, annettiin hallitukselle valtuudet rahastoida tarvittaessa pääomavastikkeista enintään lyhennysten osuus lainanlyhennysrahastoon.

Myönnettiin hallitukselle valtuudet rahastoida lainaosuussuorituksista enintään lyhennysten osuus lainanlyhennysrahastoon.

Myönnettiin hallitukselle valtuudet rahastoida enintään osakkaiden suorittamat hankeosuudet sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP-rahasto).

Päätettiin hallituksen valtuuksista kerätä tai olla keräämättä korkeintaan kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava summa ylimääräisiä hoitovastikkeita, tilanteen niin vaatiessa. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaisen yhtiökokoukseen saakka.

Myönnettiin hallitukselle valtuudet päättää pääomavastikkeen nostamisesta tai laskemisesta kulloisenkin tilanteen mukaan. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Myönnettiin hallitukselle valtuudet teettää tai jättää teettämättä tilikaudelle 2024 merkittyjä korjaustarpeita.

Hallitus

Granroth Lasse	puheenjohtaja	01.01.2024-31.12.2024
Hilpi Eila	jäsen	01.01.2024-31.12.2024
Honkasalo Antti	jäsen	01.01.2024-31.12.2024
Jokipii Ilkka	jäsen	01.01.2024-31.12.2024
Kemppainen Ritva	jäsen	01.01.2024-31.12.2024
Mäntylä Lari	jäsen	01.01.2024-31.12.2024
Nwajei Patrick	jäsen	01.01.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 11 kertaa. Näiden lisäksi hallitus on edistänyt yhtiön etua kahdeksassa muussa kokouksessa, joista neljä on liittynyt yhtiön korjaushankkeiden edistämiseen. Näissä hallitusta on edustanut yksi tai useampi hallituksen jäsen.

Tilintarkastajat

APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena Aarto Hirvi, HT

Isännöinti

Veera Hannula, Granlund Isännöinti Oy

Asiakaspalvelu: isannointi@granlund.fi, p. 09 2500 6250

Kiinteistöhuolto ja siivous

Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

Talous

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

	01.01.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.12.2024
Hoitovastike, €/osake/kk	0.30	0.34
Pääomavastike ikkunat, €/osake/kk	0.15	0.097
Pääomavastike linjasaneeraus, €/j.m2/kk	3.50	3.70
Pääomavastike maalämpö €/osake/kk <u>1.4.2024 alkaen</u>	0.083	0.083
Pääomavast. js/hissi €/osake/kk <u>1.11.2024 alkaen</u>	0.00	0.0373
Vesimaksut, €/hlö/kk	22.00	24.00
Autotalli, €/talli/kk	60.00	60.00
Autopaikka, €/paikka/kk	25.00	25.00
Saunamaksu, €/vuoro/kk	15.00	15.00
Kaasumaksu, €/huoneisto/kk	25.00	25.00

Laskelma erikseen perityistä vesimaksuista 2024

Kiinteistön vesi- ja jätevesikustannukset	76790,97 €
Kiinteistön lämmityskustannukset	72095,62 €
Lämpimän veden lämmityskustannukset	
Lämpimän veden lämpöenergiaosuus (35%)	25233,47 €
Lämpimän ja kylmän veden kokonaiskustannukset	102024,44 €
Perityt vesimaksut	83533,00 €
Kiinteistön asukasluku	302 hlö
Veden kokonaiskustannukset asukasta kohti / kk	28,15 €
Perityt vesimaksut keskimäärin kk/asukas/kk	23,05 €

Maksuvalmius tilikauden päättyessä

On ollut tyydyttävä.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä on pääomavastikelainaa yhteensä 3.253.244,25 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

Hoitovastikkeesta maksettiin korjauskuluja yhteensä 119.815,29 euroa. Korjauskuluihin on kirjattu vesivahinkojen (3 D 73 ja 75, 4 D 134, 130, 126, 122, 118, 114, 110 ja kellari) kunnostuksiin liittyviä kuluja yhteensä 38.583,67 euroa. Näihin liittyvät vakuutuskorvaukset ovat maksussa tilikauden 2025 aikana. Lisäksi korjauskuluihin on kirjattu 4A-B parvekelinjan rimoitus 9.763,90 euroa, ulkovalaisimien vaihtotyöt 8.376,20 euroa sekä taloyhtiön vastuulle siirtyneiden palvaroittimien asennus 8.734,80 euroa.

Erityy tehdyistä korjauksista sivulla 10.

Vakuutukset

LähiTapiola / Täysarvovakuutus
Howden asukasturva+

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien 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 asukkailla 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 119.815,29 euroa.

Tilikauden aikana toteutettiin uuden jätepisteen asfaltointitöiden viimeistely ja uusi jätepieste saatiin käyttöön loppuvuodesta 2024. Aiemmin toteutettuun maalämpöurakkaan liittyvä laina jyvitetiin osakkaille tilikauden 2024 aikana. Tilikauden aikana osakkaille jyvitetiin myös Julkisivun ja hissien kunnostukseen liittyvä laina, joka kattoi myös uuden jätepisteen rakennuttamiskulut. Lisäksi tilikauden aikana aloitettiin autojen sähkölatauspisteisiin liittyvä suunnittelutyö, samoin kuin myös autotallien kunnostamiseen liittyvä suunnittelu. Autotallit on tarkoitus kunnostaa tilikauden 2025 aikana.

Isännöinti siirtyi Granlund Isännöinti Oy:lle 1.9.2023 alkaen. Isännöintitoimiston vaihdoksesta sekä tilikarttojen eroavaisuuksista johtuen tilikaudet 2023 ja 2024 eivät ole täysin vertailukelpoisia. Lisäksi taloyhtiöiden tilikarttoja stilisoitiin tilikauden 2024 aikana, joka saattaa hankaloittaa vertailtavuutta edellisiin tilikausiin.

Hallitus on reklamoinut kahta edellistä isännöintitoimijaa (Isännöinti Luotsi ja Oiva Isännöinti) toiminnasta, joka on johtanut isännöintiosopimusten irtisanomiseen ja isännöintitoimiston vaihtoon. Reklamaatioihin ei toistaiseksi olla saatu vastinetta.

Helsingin kaupunki on ilmoittanut taloyhtiön tontin vuokrasopimuksen uusimisesta vuonna 2025. Asiaa tullaan käsittelemään vuoden 2025 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.

Autotallien kunnostuksesta ja urakan rahoituksesta tehdään päätös vuoden 2025 yhtiökokouksessa. Urakka on tarkoitus toteuttaa vuoden 2025 aikana.

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

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

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmönkulutus kWh/m ³ /v*	10	12	16	50	44
Vedenkulutus l/hlö/vrk	135	139	135	133	159
Sähkönkulutus kWh/m ³ /v**	2.26	1.74	2.73	3.19	3.00
Sääkorjattu lämmönkulutus kWh	509	596	772	2409	2556
Asukasluku	302	310	313	304	303

*2022 siirryttiin maalämpöön, mistä lähtien energiankulutus kertoo lämmitysjärjestelmän käyttämän sähkö määrän.

**Vuosien 2023 ja 2024 sähkönkulutustiedot eivät ole verrannollisia keskenään, sillä DNA teletilojen sähkönkulutus on vuonna 2023 vähennetty kiinteistösähkölukemasta. DNA:lla on tarkastetusti todettu olevan teletilassa oma sähkömittari ja -liittymä.

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

4 C97 (19.06.2024)

Mikäli omistus on tilikauden aikana siirtynyt kaupalla tai muulla saannolla, mutta omistusmerkinnän käsittely on Maanmittauslaitoksella kesken, ei huoneistoa näy listalla.

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 6,39 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsinki 03.04.2025

Hallitus

Liitteet

Vastikerahoituslaskelmat
Lainojen jälkilaskelmat
Talousarviovertailu
Tehdyt korjaukset eriteltyinä

Vastikerahoituslaskelma**Hoitorahoitus**

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	409 109,76
Vuokrat	61 737,68
Käyttökorvaukset	127 984,63
Muut lainojen nostot	1 493 153,80
Luottotappiot ja oikaisuerät	-640,08
Hankeosuussuoritukset	655 183,99
Maalämpö urakan jäämä	352 278,88
Jks,hissi urakan jäämä	-14 669,44
Hoitotuotot yhteensä	3 084 139,22
Hoitokulut	
Hoitokulut	-649 386,48
Korkokulut	-33 889,26
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-14 053,70
Hoitolainojen lyhennykset	-287 368,99
Luottolimitin käytön vähennys	-2 174 295,64
Hoitokulut yhteensä	-3 158 994,07
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-74 854,85
Edellisten tilikausien jäämä	139 378,05
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	64 523,20

Pääomavastike ikkunat

Pääomatulot	
Pääomavastikkeet	96 034,38
Lainaosuussuoritukset	3 498,04
Pääomatulot yhteensä	99 532,42
Pääomamenot	
Korkokulut	-37 257,45
Muut rahoituskulut	-20,00
Lainojen lyhennykset	-45 765,00
Pääomamenot yhteensä	-83 042,45
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	16 489,97
Edellisten tilikausien jäämä	-989,48
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	15 500,49

Pääomavastike linjasaneeraus

Pääomatulot	
Lainaosuussuoritukset	28 901,26
Pääomavastikkeet	227 724,57
Pääomatulot yhteensä	256 625,83
Pääomamenot	
Lainojen lyhennykset	-189 428,06
Korkokulut	-64 511,29
Pääomamenot yhteensä	-253 939,35
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	2 686,48
Edellisten tilikausien jäämä	787,56
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	3 474,04

Pääomavastike JKS hissi jäte

Pääomatuotot	
Pääomavastikkeet	4 952,84
Pääomatuotot yhteensä	4 952,84
Pääomakulut	
Korkokulut	-6 559,21
Pääomakulut yhteensä	-6 559,21
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-1 606,37
Edellisten tilikausien jäämä	0,00
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	-1 606,37

Pääomavastike maalämpö

Pääomatuotot	
Pääomavastikkeet	52 441,43
Lainaosuussuoritukset	3 266,59
Pääomatuotot yhteensä	55 708,02
Pääomakulut	
Korkokulut	-26 488,30
Muut kulut	-280,00
Lainanlyhennykset	-28 561,21
Pääomakulut yhteensä	-55 329,51
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	378,51
Edellisten tilikausien jäämä	0,00
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	378,51

Tarkistus kirjanpitoon

Hoitorahoitus yhteensä	64 523,20
Pääomavastike ikkunat yhteensä	15 500,49
Pääomavastike linjasaneeraus yhteensä	3 474,04
Pääomavastike JKS hissi jäte yhteensä	-1 606,37
Pääomavastike maalämpö yhteensä	378,51
Kaikki yhteensä	82 269,87
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	166 514,02
Rahoitusomaisuus yhteensä	166 514,02
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-331 342,53
./.. Seur. tilikauden lainanlyhennykset	247 098,38
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-84 244,15
Taseen rahoitusasema	82 269,87

Lainojen jälkilaskelma 31.12.2024

Pääomavastike ikkunat	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	-989,48
Lainapääoma tilikauden alussa HB 313160-1305963	866 472,62
Yhteensä	866 472,62
Pääomavastikkeet	96 034,38
Korot	-37 257,45
Lyhennykset	-45 765,00
Muut rahoituskulut	-20,00
Lainaosuussuoritukset	3 498,04
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	15 500,49
Lainapääoma	-820 707,62
Lainasta vastaavat yksiköt	64539.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-12.476288

Pääomavastike linjasaneeraus	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	787,56
Lainapääoma tilikauden alussa Nordea 131320-018313	1 444 741,09
Yhteensä	1 444 741,09
Pääomavastikkeet	227 724,57
Korot	-64 511,29
Lyhennykset	-189 428,06
Lainaosuussuoritukset	28 901,26
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	3 474,04
Lainapääoma	-1 255 313,03
Lainasta vastaavat yksiköt	5163.6000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-242.435315

HUOM! Lainasta vastaavat yksiköt on laskettu per m2.

Pääomavastike maalämpö	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	0,00
Lainapääoma tilikauden alussa HB 313160-1684029	843 153,80
Yhteensä	843 153,80
Pääomavastikkeet	52 441,43
Korot	-26 488,30
Lyhennykset	-28 561,21
Muut rahoituskulut	-280,00
Lainaosuussuoritukset	3 266,59
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	378,51
Lainapääoma	-814 592,59
Lainasta vastaavat yksiköt	69952.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-11.639611

Pääomavast. js/hissi	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	
Lainapääoma tilikauden alussa HB 313160-1694523	362 631,01
Yhteensä	362 631,01
Pääomavastikkeet	4 952,84
Korot	-6 559,21
Lyhennykset	0,00
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	-1 606,37
Lainapääoma	-362 631,01
Lainasta vastaavat yksiköt	66391.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-5.486246

LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	17 746,67
--	------------------

Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Toteutunut 2024	Arvio 2024	Tot. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Hoitovastikkeet	409 109,76	409 104,36	100,00	5,40
Vuokrat	61 737,68	56 464,00	109,34	5 273,68
Käyttökorvaukset	127 984,63	120 882,00	105,88	7 102,63
KIINTEISTÖN TUOTOT	598 832,07	586 450,36	102,11	12 381,71
Tuottojen oikaisuerät				
Tuottojen oikaisu	-640,08			-640,08
Tuottojen oikaisuerät	-640,08			-640,08
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	598 191,99	586 450,36	102,00	11 741,63
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-17 000,00	-20 000,00	85,00	3 000,00
Hallintopalvelut	-51 358,53	-56 000,00	91,71	4 641,47
Käyttö- ja huoltopalvelut	-67 648,42	-55 000,00	123,00	-12 648,42
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-5 829,65	-15 000,00	38,86	9 170,35
Siivouspalvelut	-42 120,73	-53 500,00	78,73	11 379,27
Lämmitys	-72 095,62	-81 000,00	89,01	8 904,38
Vesi- ja jätevesi	-76 790,97	-72 000,00	106,65	-4 790,97
Sähkö	-62 380,44	-42 000,00	148,52	-20 380,44
Jätehuolto	-24 653,29	-19 000,00	129,75	-5 653,29
Vahinkovakuutukset	-18 671,35	-18 500,00	100,93	-171,35
Vuokrat	-66 692,04	-68 000,00	98,08	1 307,96
Kiinteistövero	-22 245,23	-25 000,00	88,98	2 754,77
Korjaukset	-117 420,14	-100 000,00	117,42	-17 420,14
Saadut korvaukset	375,00			375,00
Erillisurakat	-16 448,85			-16 448,85
Aktivoinnit urakoista	14 053,70			14 053,70
Muut hoitokulut	-2 459,92			-2 459,92
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-649 386,48	-625 000,00	103,90	-24 386,48
HOITOKATE	-51 194,49	-38 549,64	132,80	-12 644,85

Talousarvion toteuma

Talousarvio toteutui tuottojen osalta arvioidusti.

Hoitokulut ylittyivät muutamien osin arvioidusta. Suurin yksittäinen ylitys oli sähkökuluissa (20.380,44 euroa). Myös korjauskulut ylittyivät 19.815,29 euroa arvioidusta. Korjauksiin on kirjattu vahinkoihin liittyviä korjauskuluja 38.583,67 euroa.

Tehdyt korjaukset eriteltyinä

	2024	2023
Korjaukset		
6440 Ulkoaluekorjaukset	-10 273,60	-6 127,56
6460 Ulkokorjaukset	-427,86	-1 488,00
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-12 833,76	-12 245,60
6470 Sisäkorjaukset		-1 316,32
6480 Huoneistojen rak.teniset korj.	-38 583,67	-9 589,53
6530 LVI-järjestelmien korjaus		-19 058,05
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus	-1 164,57	
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.	-6 078,60	
6540 Erityislaitteiden korjaus	-149,23	-5 669,58
6541 Hissien ja siirtolaitt. korj.	-9 617,66	-3 561,41
6543 Saunan kiukaiden korjaus		-105,40
6545 Pesulakoneiden korjaus		-423,93
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-20 116,26	-5 310,76
6551 Ilkivaltakorjaukset		-734,08
6554 Turva- ja valvontajärj. korj.		-8 014,44
6560 Tekniset asiantuntijatyöt	-4 638,22	-1 630,63
6570 Kuntoarv., -tarkastukset, suun	-11 478,85	-14 295,64
6580 Ilkivaltakorjaukset	-2 057,86	
Korjaukset	-117 420,14	-89 570,93
Vakuutuskorvaukset		
6600 Vakuutuskorvaukset	375,00	
Saadut korvaukset	375,00	
Saadut avustukset		
6650 Saadut avustukset		404 153,00
Saadut avustukset		404 153,00
Erillisurakat		
6730 Syvässäiliöt	-14 053,70	-9 311,20
6745 Lämmitysjärjestelmä urakka	-2 395,15	-404 153,00
Erillisurakat	-16 448,85	-413 464,20

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.2024

	010124-311224	010123-311223
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Hoitovastikkeet	409 109,76	443 202,24
Vuokrat	61 737,68	57 420,62
Käyttökorvaukset	127 984,63	136 081,23
Muut tuotot		3 159,56
KIINTEISTÖN TUOTOT	598 832,07	639 863,65
Tuottojen oikaisuerät		
Tuottojen oikaisu	-640,08	-200,31
Tuottojen oikaisuerät	-640,08	-200,31
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	598 191,99	639 663,34
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-17 000,00	-30 021,60
Hallintopalvelut	-51 358,53	-62 483,98
Käyttö- ja huoltopalvelut	-67 648,42	-71 737,59
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-5 829,65	-6 892,35
Siivouspalvelut	-42 120,73	-56 004,74
Lämmitys	-72 095,62	-72 977,11
Vesi- ja jätevesi	-76 790,97	-66 033,59
Sähkö	-62 380,44	-47 445,97
Jätehuolto	-24 653,29	-21 312,78
Vahinkovakuutukset	-18 671,35	-17 186,73
Vuokrat	-66 692,04	-62 919,31
Kiinteistövero	-22 245,23	-22 346,19
Korjaukset	-117 420,14	-89 570,93
Saadut korvaukset	375,00	
Saadut avustukset		404 153,00
Erillisurakat	-16 448,85	-413 464,20
Aktivoinnit urakoista	14 053,70	
Muut hoitokulut	-2 459,92	101,15
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-649 386,48	-636 142,92
HOITOKATE	-51 194,49	3 520,42
POISTOT		
Rakennuksista	-259 560,50	-158 135,65
Koneista ja kalustosta	-4 770,84	-6 361,13
Muista pitkäv. menoista	-1 405,37	
POISTOT YHTEENSÄ	-265 736,71	-164 496,78
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	381 153,22	270 207,00
Lainaosuussuoritukset	690 849,88	76 353,12
Rahastoinnit lainaosuussuoritu	-586 060,00	
Korkokulut	-168 705,51	-185 250,87
Muut rahoituskulut	-300,00	-320,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	316 937,59	160 989,25
TILIKAUDEN VOITTO-/TAPPIO	6,39	12,89

Tase 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	8 514,51	8 514,51
Rakennukset ja rakennelmat	6 249 283,89	6 508 844,39
Koneet ja kalusto	14 312,53	19 083,37
Muut aineelliset hyödykkeet	12 648,33	
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ ***	6 284 759,26	6 536 442,27
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	6 284 759,26	6 536 442,27
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	18 884,42	30 208,62
Siirtosaamiset	7 050,29	7 161,49
SAAMISET YHTEENSÄ ***	25 934,71	37 370,11
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	140 579,31	537 826,52
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ ***	140 579,31	537 826,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	166 514,02	575 196,63
VASTAAVA	6 451 273,28	7 111 638,90

Tase 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-18 017,47	-18 017,47
Rakennusrahasto	-909 302,39	-909 302,39
Lainanlyhennysrahasto	-2 046 138,79	-1 460 078,79
Ed.tilikausien voitto/tappio	709,16	722,05
Tilikauden voitto/tappio	-6,39	-12,89
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-2 972 755,88	-2 386 689,49
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	-141 029,00	-141 029,00
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ YHTEENSÄ ***	-141 029,00	-141 029,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-3 006 145,87	-2 108 419,95
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-3 006 145,87	-2 108 419,95
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-247 098,38	-2 377 089,40
Saadut ennakot	-16 745,13	-13 864,88
Ostovelat	-48 498,24	-58 903,05
Muut velat	-3 775,55	-2 678,55
Siirtovelat	-15 225,23	-22 964,58
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-331 342,53	-2 475 500,46
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-3 337 488,40	-4 583 920,41
VASTATTAVAA	-6 451 273,28	-7 111 638,90

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

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

Tuloslaskelman liitetiedot

Tilikauden tulos:

Tilikauden tulos on 6,39€.

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

Pääomavastikkeet:

Pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset on tuloutettu.

Kertasuorituksista on rahastoitu 89,45 %

Aktivoinnit:

Asfaltointi aktivoitu taseeseen

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	2024	2023
Rakennukset, ei muutosta	19.832,00	19.832,00
Asuinrakennukset 1.1.	6.489.012,39	7.051.301,04
aktivoinnin purku		-404.153,00
poisto	-259.560,50	-158.135,65
Asuinrakennukset 31.12.	6.229.451,88	6.489.012,39
Koneet ja kalusto 1.1.	17.779,12	23.705,50
poisto	-4.444,78	-5.926,38
Koneet ja kalusto 31.12.	13.334,34	17.779,12
Kiinteistöhoitokoneet 1.1.	1.304,25	1.739,00
poisto	-326,06	-434,75
Kiinteistöhoitokoneet 31.12.	978,19	1.304,25
Asfaltointi aktivointi	14.053,70	
poisto	-1.405,37	
Asfaltointi 31.12.	12.648,33	

Taseen vastattavia koskevat liitetiedotTaseen esitystapa:

Kirjanpitojärjestelmästä johtuen, taseen vastattavien puoli on esitetty negatiivisina saldoina.

Taseen vastattavien luvut on täten tulkittava vastakkaisiksi tasetta luettaessa.

Oman pääoman muutokset:

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
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	-2 046 138,79	-586 060,00	-1 460 078,79
Edellisten tilikausien voitto/tappio	709,16	-12,89	722,05
Tilikauden voitto/tappio	-6,39	6,50	-12,89
Vapaa oma pääoma yhteensä	-2 045 436,02	-586 066,39	-1 459 369,63
Oma pääoma yhteensä	-2 972 755,88	-586 066,39	-2 386 689,49

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	820.707,62 €	päätyy 07.05.2044
Handelsbanken	FI66 3131 6001 6840 29	814.592,59 €	päätyy 15.03.2049
Handelsbanken	FI65 3131 6001 6945 23	362.631,01 €	päätyy 16.08.2049
Nordea	131320-00018313	1.255.313,03 €	päätyy 27.11.2032
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osuus lainoista		2.017.752,35 €	

Vuokravakuudet:

Ahlu-sunnah nuoriso ry 1.800,00 €

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Henkilöstökustannukset:

Hallituksen kokouspalkkiot	17.000,00 €
----------------------------	-------------

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Asunto-Oy Säästökenno

Helsinki 3.4.2025

Lasse Granroth, puheenjohtaja

Eila Hilpi, jäsen

Antti Honkasalo, jäsen

Ilkka Jokipii, jäsen

Ritva Kemppainen, jäsen

Ilari Mäntylä, jäsen

Patrick Nwajei, jäsen

Veera Hannula, isännöitsijä

sähköisesti allekirjoitettu

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen tekopäivänä 2025

APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö

Aarto Hirvi, HT

sähköisesti allekirjoitettu

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilinpäätöksen erittelyt pdf-tiedostoina

Päivä- ja pääkirja html-tiedostoina

Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostoina

Tiliotteet pdf-tiedostoina

Kirjanpidon tositteet 1 - 425 sekä 1001 - 1224, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina

Liitetietotositteet LT1 - LT4, 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 tiistai 29. huhtikuuta 2025

**Tilinpäätös 2024 Asunto-Oy
Säästökenno.pdf**

(393684 byte)
SHA-512: 92038caea8434fcaee24d696b4ea4710009f7
5043b4eb9b6f3f713eeffc06e7a66bef28bc0fc01e64f3
e6087811b9715a614b74fae015c5daba88012045089d0

Allekirjoitukset

28.4.2025 17.54.13 (CET)

**Lasse Petteri Granroth,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

28.4.2025 18.27.08 (CET)

**Patrick Uzomechine Nwajei,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

28.4.2025 14.03.06 (CET)

**Lari Casper Mäntylä,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

28.4.2025 17.02.58 (CET)

**Ritva Annikki Kemppainen,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

29.4.2025 12.53.47 (CET)

**Ilkka Jalmari Jokipii,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

28.4.2025 18.38.42 (CET)

**Antti Johannes Honkasalo,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Mobiilivarmenne)

28.4.2025 17.47.04 (CET)

**Eila Kristiina Hilpi,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Mobiilivarmenne)

28.4.2025 17.56.42 (CET)

**Veera Sinikka Johanna Hannula,**

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

29.4.2025 12.04.18 (CET)



Aarto Ossi Juhani Hirvi, APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Tilinpäätös 2024 Asunto-Oy Säästökenno.pdf

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

SHA-512:

71d55800b0d5b9cebe0a50b9864e2bb052601620a95a21a731010a14cdf668909f6ec21d225b84b2bbe1e4377d12ae9bc984ce373b1ef94a6cfafcc78c2111e



Tästä tosیتteesta

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. – 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilinpäätöstä koskevan lausunnon perustelut

Tilintarkastus tulee suorittaa Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Tilintarkastajan tulee olla riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja täyttää muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuudet. Käsitksemme 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 sähköisen allekirjoituksen päivämääränä
Tilintarkastusyhteisö 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä 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 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.

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

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

AARTO OSSI JUHANI HIRVI

APK Auditing Oy, FI20178498, Nuijamiestentie 5 A, 00400, Helsinki

985f4471-dca7-485e-9dad-335bceb59a2c - 2025-04-29 13:05:09 UTC +03:00

BankID / MobileID - ddf86953-c608-41a7-9a89-b6e66e16eb5c - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

SUORITETUT KORJAUKSET TALOYHTIÖSSÄ

2025	Uusien varastokoppien rakentaminen (6kpl) (Kaustisen elementtivalmiste Oy)
2024	Autotallien kunnostuksen suunnittelu (Insinööritoimisto Kantava Oy)
2024	Sähköautojen latauspaikkojen suunnittelu (Eerika Consulting Oy)
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, välipaneelien uusinta ja eristys
1989	3-talojen parkkipaikka tasoitus 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, välipaneelien 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 14.4.2025.

Ajankohta	Toimenpide
2025	Porraskäytävän akustiikkaparannuksia
2025 -	Hissien peruskorjauksia (tarvittaessa, kunnostettu 2/9)
2025	Hulevesijärjestelmän korjauksia (osittain kesken)
2025	Katon turvavarusteiden täydentäminen
2025-2027	Pihan uudistamistöitä
2025	Autotallien peruskorjaus
2025	Sähköautojen latausinfra rakennuttaminen
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.

Asunto-Oy Säästökenno

25.4.2025

Arvio hankeosuuksista

Autotallien kunnostus ja pienkorjaukset

H:sto nro	Osake- lkm	VAIHTOEHTO 2		VAIHTOEHTO 1
		Rahoitusvastike		Kertamaksu
		Maksu €/osake/kk	LAINA-AIKA 10 v. €/kk/huoneisto	€/huoneisto
A	B	C	D	E
3	1	0	Yhtiön omistuksessa	
2	321	0,07	21,69	1 928,31
3	485	0,07	32,78	2 913,49
4	600	0,07	40,55	3 604,31
5	331	0,07	22,37	1 988,38
6	495	0,07	33,45	2 973,56
7	606	0,07	40,95	3 640,36
8	334	0,07	22,57	2 006,40
9	500	0,07	33,79	3 003,59
10	612	0,07	41,36	3 676,40
11	338	0,07	22,84	2 030,43
12	505	0,07	34,13	3 033,63
13	618	0,07	41,76	3 712,44
14	341	0,07	23,05	2 048,45
15	510	0,07	34,47	3 063,67
16	624	0,07	42,17	3 748,49
17	344	0,07	23,25	2 066,47
18	515	0,07	34,80	3 093,70
19	630	0,07	42,58	3 784,53
20	348	0,07	23,52	2 090,50
21	520	0,07	35,14	3 123,74
22	588	0,07	39,74	3 532,23
23	321	0,07	21,69	1 928,31
24	485	0,07	32,78	2 913,49
25	600	0,07	40,55	3 604,31
26	331	0,07	22,37	1 988,38
27	495	0,07	33,45	2 973,56
28	606	0,07	40,95	3 640,36
29	334	0,07	22,57	2 006,40
30	500	0,07	33,79	3 003,59
31	612	0,07	41,36	3 676,40
32	338	0,07	22,84	2 030,43
33	505	0,07	34,13	3 033,63
34	618	0,07	41,76	3 712,44
35	341	0,07	23,05	2 048,45
36	510	0,07	34,47	3 063,67
37	624	0,07	42,17	3 748,49
38	344	0,07	23,25	2 066,47
39	515	0,07	34,80	3 093,70
40	630	0,07	42,58	3 784,53
41	348	0,07	23,52	2 090,50
42	520	0,07	35,14	3 123,74

	43	588	0,07	39,74	3 532,23
	44	321	0,07	21,69	1 928,31
	45	485	0,07	32,78	2 913,49
	46	600	0,07	40,55	3 604,31
	47	331	0,07	22,37	1 988,38
	48	495	0,07	33,45	2 973,56
	49	606	0,07	40,95	3 640,36
	50	334	0,07	22,57	2 006,40
	51	500	0,07	33,79	3 003,59
	52	612	0,07	41,36	3 676,40
	53	338	0,07	22,84	2 030,43
	54	505	0,07	34,13	3 033,63
	55	618	0,07	41,76	3 712,44
	56	341	0,07	23,05	2 048,45
	57	510	0,07	34,47	3 063,67
	58	624	0,07	42,17	3 748,49
	59	344	0,07	23,25	2 066,47
	60	515	0,07	34,80	3 093,70
	61	630	0,07	42,58	3 784,53
	62	348	0,07	23,52	2 090,50
	63	520	0,07	35,14	3 123,74
	64	684	0,07	46,23	4 108,92
	65	684	0,07	46,23	4 108,92
	66	698	0,07	47,17	4 193,02
	67	698	0,07	47,17	4 193,02
	68	705	0,07	47,64	4 235,07
	69	705	0,07	47,64	4 235,07
	70	712	0,07	48,12	4 277,12
	71	712	0,07	48,12	4 277,12
	72	720	0,07	48,66	4 325,18
	73	720	0,07	48,66	4 325,18
	74	726	0,07	49,06	4 361,22
	75	726	0,07	49,06	4 361,22
	76	733	0,07	49,54	4 403,27
	77	733	0,07	49,54	4 403,27
	78	684	0,07	46,23	4 108,92
	79	684	0,07	46,23	4 108,92
	80	698	0,07	47,17	4 193,02
	81	698	0,07	47,17	4 193,02
	82	705	0,07	47,64	4 235,07
	83	705	0,07	47,64	4 235,07
	84	712	0,07	48,12	4 277,12
	85	712	0,07	48,12	4 277,12
	86	720	0,07	48,66	4 325,18
	87	720	0,07	48,66	4 325,18
	88	726	0,07	49,06	4 361,22
	89	726	0,07	49,06	4 361,22
	90	733	0,07	49,54	4 403,27
	91	733	0,07	49,54	4 403,27
4	1	485	0,07	32,78	2 913,49
	2	262	0,07	17,71	1 573,88
	3	262	0,07	17,71	1 573,88

4	485	0,07	32,78	2 913,49
5	495	0,07	33,45	2 973,56
6	271	0,07	18,31	1 627,95
7	271	0,07	18,31	1 627,95
8	495	0,07	33,45	2 973,56
9	500	0,07	33,79	3 003,59
10	273	0,07	18,45	1 639,96
11	273	0,07	18,45	1 639,96
12	500	0,07	33,79	3 003,59
13	505	0,07	34,13	3 033,63
14	276	0,07	18,65	1 657,98
15	276	0,07	18,65	1 657,98
16	505	0,07	34,13	3 033,63
17	510	0,07	34,47	3 063,67
18	279	0,07	18,86	1 676,01
19	279	0,07	18,86	1 676,01
20	510	0,07	34,47	3 063,67
21	515	0,07	34,80	3 093,70
22	282	0,07	19,06	1 694,03
23	282	0,07	19,06	1 694,03
24	515	0,07	34,80	3 093,70
25	520	0,07	35,14	3 123,74
26	285	0,07	19,26	1 712,05
27	285	0,07	19,26	1 712,05
28	520	0,07	35,14	3 123,74
29	525	0,07	35,48	3 153,77
30	287	0,07	19,40	1 724,06
31	287	0,07	19,40	1 724,06
32	525	0,07	35,48	3 153,77
33	530	0,07	35,82	3 183,81
34	290	0,07	19,60	1 742,09
35	290	0,07	19,60	1 742,09
36	530	0,07	35,82	3 183,81
37	485	0,07	32,78	2 913,49
38	262	0,07	17,71	1 573,88
39	262	0,07	17,71	1 573,88
40	485	0,07	32,78	2 913,49
41	495	0,07	33,45	2 973,56
42	271	0,07	18,31	1 627,95
43	271	0,07	18,31	1 627,95
44	495	0,07	33,45	2 973,56
45	500	0,07	33,79	3 003,59
46	273	0,07	18,45	1 639,96
47	273	0,07	18,45	1 639,96
48	500	0,07	33,79	3 003,59
49	505	0,07	34,13	3 033,63
50	276	0,07	18,65	1 657,98
51	276	0,07	18,65	1 657,98
52	505	0,07	34,13	3 033,63
53	510	0,07	34,47	3 063,67
54	279	0,07	18,86	1 676,01
55	279	0,07	18,86	1 676,01

56	510	0,07	34,47	3 063,67
57	515	0,07	34,80	3 093,70
58	282	0,07	19,06	1 694,03
59	282	0,07	19,06	1 694,03
60	515	0,07	34,80	3 093,70
61	520	0,07	35,14	3 123,74
62	285	0,07	19,26	1 712,05
63	285	0,07	19,26	1 712,05
64	520	0,07	35,14	3 123,74
65	525	0,07	35,48	3 153,77
66	287	0,07	19,40	1 724,06
67	287	0,07	19,40	1 724,06
68	525	0,07	35,48	3 153,77
69	530	0,07	35,82	3 183,81
70	290	0,07	19,60	1 742,09
71	290	0,07	19,60	1 742,09
72	530	0,07	35,82	3 183,81
73	485	0,07	32,78	2 913,49
74	262	0,07	17,71	1 573,88
75	262	0,07	17,71	1 573,88
76	485	0,07	32,78	2 913,49
77	495	0,07	33,45	2 973,56
78	271	0,07	18,31	1 627,95
79	271	0,07	18,31	1 627,95
80	495	0,07	33,45	2 973,56
81	500	0,07	33,79	3 003,59
82	273	0,07	18,45	1 639,96
83	273	0,07	18,45	1 639,96
84	500	0,07	33,79	3 003,59
85	505	0,07	34,13	3 033,63
86	276	0,07	18,65	1 657,98
87	276	0,07	18,65	1 657,98
88	505	0,07	34,13	3 033,63
89	510	0,07	34,47	3 063,67
90	279	0,07	18,86	1 676,01
91	279	0,07	18,86	1 676,01
92	510	0,07	34,47	3 063,67
93	515	0,07	34,80	3 093,70
94	282	0,07	19,06	1 694,03
95	282	0,07	19,06	1 694,03
96	515	0,07	34,80	3 093,70
97	520	0,07	35,14	3 123,74
98	285	0,07	19,26	1 712,05
99	285	0,07	19,26	1 712,05
100	520	0,07	35,14	3 123,74
101	525	0,07	35,48	3 153,77
102	287	0,07	19,40	1 724,06
103	287	0,07	19,40	1 724,06
104	525	0,07	35,48	3 153,77
105	530	0,07	35,82	3 183,81
106	290	0,07	19,60	1 742,09
107	290	0,07	19,60	1 742,09

108	530	0,07	35,82	3 183,81
109	485	0,07	32,78	2 913,49
110	262	0,07	17,71	1 573,88
111	262	0,07	17,71	1 573,88
112	485	0,07	32,78	2 913,49
113	495	0,07	33,45	2 973,56
114	271	0,07	18,31	1 627,95
115	271	0,07	18,31	1 627,95
116	495	0,07	33,45	2 973,56
117	500	0,07	33,79	3 003,59
118	273	0,07	18,45	1 639,96
119	273	0,07	18,45	1 639,96
120	500	0,07	33,79	3 003,59
121	505	0,07	34,13	3 033,63
122	276	0,07	18,65	1 657,98
123	276	0,07	18,65	1 657,98
124	505	0,07	34,13	3 033,63
125	510	0,07	34,47	3 063,67
126	279	0,07	18,86	1 676,01
127	279	0,07	18,86	1 676,01
128	510	0,07	34,47	3 063,67
129	515	0,07	34,80	3 093,70
130	282	0,07	19,06	1 694,03
131	282	0,07	19,06	1 694,03
132	515	0,07	34,80	3 093,70
133	520	0,07	35,14	3 123,74
134	285	0,07	19,26	1 712,05
135	285	0,07	19,26	1 712,05
136	520	0,07	35,14	3 123,74
137	525	0,07	35,48	3 153,77
138	287	0,07	19,40	1 724,06
139	287	0,07	19,40	1 724,06
140	525	0,07	35,48	3 153,77
141	530	0,07	35,82	3 183,81
142	290	0,07	19,60	1 742,09
143	290	0,07	19,60	1 742,09
144	530	0,07	35,82	3 183,81
YHT.	106539,00		7200,00	640 000,00

Sarakkeen C arvo on kahdelle desimaalille pyöristetty arvo.

Tarkka arvo on 0,067581

Laina-aika	10
Rahoitustarve	640 000,00
Rahoitus/ osake	6,0072
Lyhennys/vuosi	64 000,00
Korko ensimmäisenä vuonna	22 400,00
Rahoitustarve/vuosi	86 400,00
Maksu/ osake /kk	0,0676

Korko n. 3,5 % = kerroin 0,035

Säästökenno sähköautojen latausalueet

2023 yhtiössä tehtiin sähköjärjestelmän kartoitus. Autotalleissa ja kaikilla paikoilla voidaan mahdollistaa sähköauton lataaminen. Hallitus linjasi, että taloyhtiö mahdollistaa peruslatausta (100km/2h) ja hidaslatausta (100km/10h). Nämä latausvaihtoehdot ovat tarkoituksen mukaisia taloyhtiön parkkialueilla, joissa autot on pääosin pysäköity yön yli.

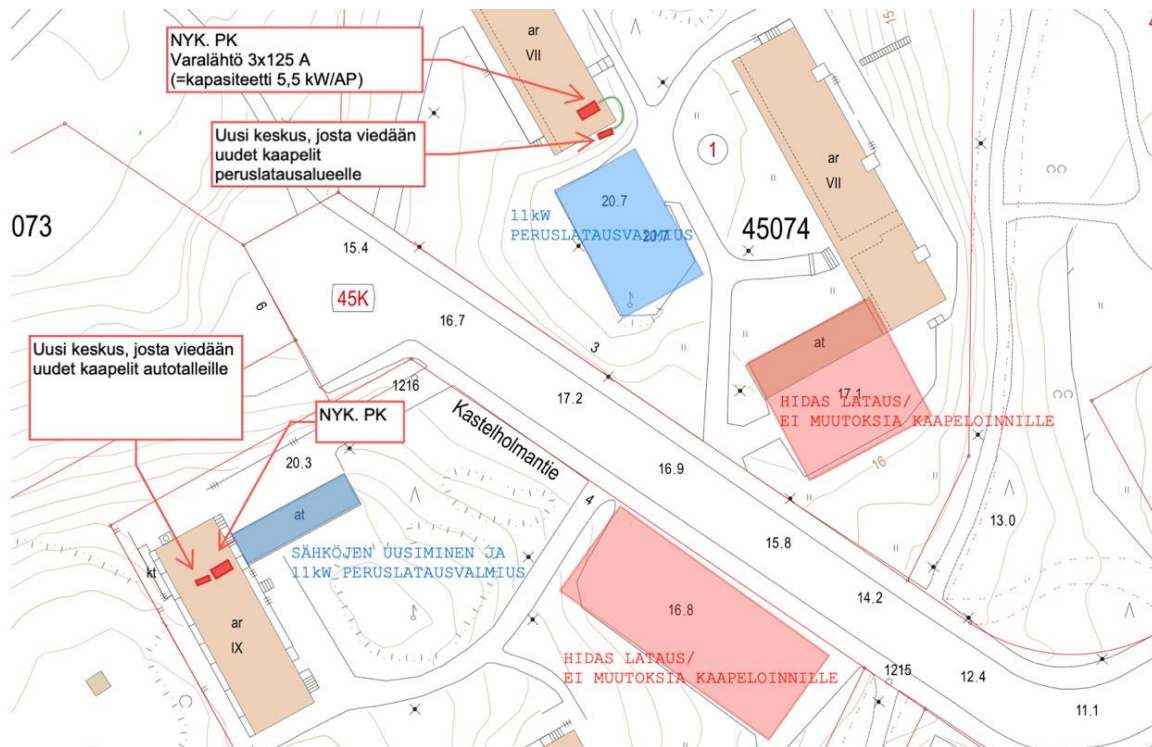
Erilaisia sähköautojen latauslaitteita asennetaan vain tietyille parkkialueille, sillä näin tehtynä se on taloudellisesti kannattavinta toteuttaa. Nykyinen sähköverkko mahdollistaa jo nyt hidaslatauksen kaikilla paikoilla. Alueista 4D autotalleissa ja 3 talojen välisellä parkkialueella mahdollistetaan peruslataus. Näillä alueilla tarvittavan infran muutostyöt ovat helpointa ja kustannustehokkainta toteuttaa. Peruslataus voidaan mahdollistaa myös muilla alueilla myöhemmin jos sille on tarvetta.

Sähkötekniset työt 4D autotaliin toteutetaan peruskorjauksen yhteydessä ja 3 talojen väliselle alueelle voidaan toteuttaa autotalliremontin yhteydessä n. 20t€ tai erillisessä urakassa n. 30t€ hintaan. Hallitus ehdottaa, että infran muutokset tehdään autotalliremontin yhteydessä.

Latauslaitteiden hankinta

Lataaminen edellyttää latauslaitteen hankinnan. Näiden kustannukset jyvitetään latauspaikan kk kuluihin. Taloyhtiö hankkii ja asennuttaa latauslaitteita kysynnän mukaan. Peruslatauslaite maksaa n. 2000€ ja hidaslatauslaite maksaa n. 800€. Laitteiden tekninen elinikä on 15 vuotta. Peruslatauslaitteen jyvitys olisi n. 12€/kk ja hidaslatauslaitteen n. 5€/kk.

Kaikki hankittavat latauslaitteet ovat älykkäitä, tulevat kuorman hallintaa sekä mahdollistavat operaattorin käyttämisen sähkön kulutus pohjaiseen laskutukseen. Operaattorina toimii Eparking, joka on edullinen ja ainoa, joka tulee hidaslatauslaitteiden laskutusta. Operaattori kulu on 3-5€/kk. Älykkäät hidaslatauslaitteet edellyttävät langattoman yhteyspisteen 1000€ per alue.



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 5

1 (3)

VASTIKKEET:

Hoitovastike asuinhuoneistot	106539 os.	x	0,34 €	x	6 kk	=	217 339,56 €	
	106539 os.	x	0,40 €	x	6 kk	=	255 693,60 €	
						yhteensä =	473 033,16 €	
Vesivastike	302 hlö	x	24,00 €	x	6 kk	=	43 488,00	
	302 hlö	x	24,00 €	x	6 kk	=	43 488,00	
						yhteensä =	86 976,00	560 009,16 €

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	42 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	6 300,00 €	
	42 kpl	x	30,00 €	x	6 kk	=	7 560,00 €	
						yhteensä =	13 860,00 €	48 924,00 €
Saunamaksut	37 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 330,00 €	
	37 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 330,00 €	
						yhteensä =	6 660,00 €	
Kaasumaksu	96 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 400,00 €	
	96 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 400,00 €	
						yhteensä =	28 800,00 €	35 460,00 €
Linkkiasemat							10 000,00 €	10 000,00 €
						TUOTOT YHTEENSÄ		654 393,16 €

A R V I O I D U T R A H O I T U S V A S T I K E T U O T O T 2 0 2 5

2 (3)

LAINA HB -5963, Ikkunat

Lainaa oli 31.12.2024 jäljellä 820.707,62 €

Pääomavastike ikkunat	64539,00 os.	x	0,0970 €	x	6 kk	37 561,70 €	
Pääomavastike ikkunat	64539,00 os.	x	0,0820 €	x	6 kk	31 753,19 €	69 314,89 €
Lainan lyhennykset						-42 087,56 €	
Lainan korot ja kulut						-26 329,41 €	-68 416,97 €
					yli-/alijäämä 31.12.2024		15 500,49 €
					Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2025		16 398,41 €

Voimassa oleva korko 3,23 % (31.12.2024)

Korkoperuste euribor 6 kk + 0,52%

LAINA Nordea -8913, Linjasaneeraus

Lainaa oli 31.12.2024 jäljellä 1.255.313,03 €

Pääomavastike linjasan.	5163,60 m2	x	3,7000 €	x	6 kk	114 631,92 €	
Pääomavastike linjasan.	5163,60 m2	x	3,0000 €	x	6 kk	92 944,80 €	207 576,72 €
Lainan lyhennykset						-156 914,14 €	
Lainan korot ja kulut						-40 057,18 €	-196 971,32 €
					yli-/alijäämä 31.12.2024		3 474,04 €
					Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2025		14 079,44 €

Voimassa oleva korko 3,41 % (31.12.2024)

Korkoperuste euribor 12 kk + 0,60%

LAINA HB -4523, Julkisivu ja hissit

Lainaa oli 31.12.2024 jäljellä 362.631,01 €

Pääomavastike js. + hissit	66391,00 os.	x	0,0373 €	x	6 kk	14 858,31 €	
Pääomavastike js + hissit	66391,00 os.	x	0,0330 €	x	6 kk	13 145,42 €	28 003,72 €
Lainan lyhennykset						-14 505,24 €	
Lainan korot ja kulut						-11 206,69 €	-25 711,93 €
					yli-/alijäämä 31.12.2024		-1 606,37 €
					Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2025		685,42 €

Voimassa oleva korko 3,91 % (31.12.2024)

Korkoperuste euribor 6 kk + 0,50%

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Granlund Isännöinti Oy

Granlund
Isännöinti Oy**A R V I O I D U T R A H O I T U S V A S T I K E T U O T O T 2 0 2 5****3 (3)****LAINA HB -4029, Maalämpö**

Lainaa oli 31.12.2024 jäljellä 814.592,59 €

Pääomavastike js. + hissit	69952,00 os.	x	0,0830 €	x	6 kk	34 836,10 €	
Pääomavastike js + hissit	69952,00 os.	x	0,0730 €	x	6 kk	<u>30 638,98 €</u>	65 475,07 €
Lainan lyhennykset						-33 591,44 €	
Lainan korot ja kulut						<u>-25 351,26 €</u>	-58 942,70 €
					yli-/alijäämä 31.12.2024		<u>378,51 €</u>
					Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2025		6 910,88 €

Voimassa oleva korko 4,21 % (31.12.2024)

Korkoperuste euribor 12 kk + 0,50%

TALOUSARVIO 01.01.2025 - 31.12.2025

	Tot. 2024	Arvio 2024	Arvio 2025
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Hoitovastikkeet	409109.76	409104.36	473033.16
Vuokrat	61737.68	56464.00	58924.00
Käyttökorvaukset	127984.63	120882.00	122436.00
KIINTEISTÖN TUOTOT	598832.07	586450.36	654393.16
Tuottojen oikaisuerät			
Tuottojen oikaisut	-640.08		
Tuottojen oikaisuerät	-640.08		
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT.	598191.99	586450.36	654393.16
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	-17000.00	-20000.00	-20000.00
Hallintopalvelut	-51358.53	-56000.00	-51850.00
Käyttö- ja huoltopalvelut	-67648.42	-55000.00	-61900.00
Ulkoalueiden hoitopalvelu	-5829.65	-15000.00	-6500.00
Siivouspalvelut	-42120.73	-53500.00	-51000.00
Lämmitys	-72095.62	-81000.00	-75000.00
Vesi- ja jätevesi	-76790.97	-72000.00	-80000.00
Sähkö	-62380.44	-42000.00	-52000.00
Jätehuolto	-24653.29	-19000.00	-23000.00
Vahinkovakuutukset	-18671.35	-18500.00	-21500.00
Vuokrat	-66692.04	-68000.00	-68000.00
Kiinteistövero	-22245.23	-25000.00	-25000.00
Korjaukset	-117420.14	-100000.00	-84000.00
Saadut korvaukset	375.00		
Erillisurakat	-16448.85		
Aktivoinnit urakoista	14053.70		
Oman käytön arvonlisävero	-2459.92		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-649386.48	-625000.00	-619750.00
H O I T O K A T E	-51194.49	-38549.64	34643.16

Kaupunginosa:	Puotinharju
Vuokraustunnus:	A1145-16
Vuokralainen/vuokralaiset:	AS OY SÄÄSTÖKENNO
Tontin osoite:	KASTELHOLMANTIE 3-4
Tontti:	91-45-72-1 / 91-45-74-1
Talotyyppi:	Kerrostalo
Maanvuokran perusteena oleva kerrosala:	14 027 k-m ²
Ehdotettu vuokrausperuste (€/k-m ²):	360 €/k-m ²
Arvio tonttikohtaisesta vuosivuokrasta uuden sopimuksen alkaessa:	100 995,84 €
Arvio tonttikohtaisesta vuosivuokrasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen alkamisesta:	201 991,68 €
Arvio maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin uuden sopimuksen alkaessa (€/huoneistom ² /kk):	0,72 €
Arvio maanvuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen alkamisesta (€/huoneistom ² /kk):	1,44 €

AUTOPAIKKASÄÄNNÖT

VUOKRAUSPERIAATTEET

1. Yhtiön osakkailla/asukkailla on pääsääntöisesti yksi autopaikka huoneistoa kohti, vaikka huoneiston osakkeet jakautuisivat useammalle osakkaalle.
2. Isännöitsijätoimisto tai huoltoyhtiö ylläpitää jonotuslistoja autopaikkoihin. Erilaisiin autopaikkoihin on omat jonotuslistat. Taloyhtiössä on:
 - taivasalla olevia autopaikkoja
 - autotallipaikkoja
 - sähköautojen hidaslatauspaikkoja
 - sähköautojen hidaslatausautotallipaikkoja
 - sähköautojen peruslatauspaikkoja
 - sähköautojen peruslatausautotallipaikkoja

Autotalli ja pihapaikat vuokrataan seuraavan etuoikeusjärjestyksen mukaisesti:

- a. ensimmäisenä jonossa olevalle yhtiössä asuvalle osakkaalle tai osakkaan vuokralaiselle
- b. ensimmäisenä jonossa olevalle yhtiön ulkopuolella asuvalle osakkaalle
- c. Yhtiön ulkopuoliselle, jos näyttää siltä, että vapaille paikoille ei muuten löydy käyttäjiä.

Jonottaa voi erikseen kaikille kohdan 2. paikkatyypeille. Sähköauton latauspaikat voidaan vuokrata myös ilman latausominaisuutta, mutta tuolloin asukas tai sijoittajaosakkaan vuokralainen, jolla ei ole yhtään paikkaa ja joka haluaa sähköautopaikan, on etuoikeutettu saamaan paikan kohdan 11 mukaisesti.

Mikäli hakija ei ota vastaan tarjottua autopaikkaa, hänet poistetaan jonotuslistalta tai, jos hän haluaa jatkaa jonotusta, hänet siirretään jonon viimeiseksi. Yhtiökokous vahvistaa vuosittain autopaikkojen vuokrat.

3. Autopaikkoja saa olla osakkaalla tai osakkaan vuokralaisella enemmän kuin yksi huoneistoa kohti, silloin kun paikkoja on riittävästi kaikille halukkaille. Mikäli taloon tuleva tai talossa asuva osakas tai sijoittaja-osakas tai hänen vuokralaisensa, jolla ei ole autopaikkaa, haluaa vuokrata sellaisen toimitaan kohdan 11. mukaisesti

Kakkospaikaksi ja kolmospaikaksi määritellään kaikki yhden paikan ylittävät paikat riippumatta siitä, sijaitsevatko ne autotallissa vai ulkopaikeilla. Vuokralainen saa itse määritellä ykköspaikkansa.

4. Autopaikkojen vuokralaiset eivät voi keskenään vaihtaa paikkoja.
5. Autopaikan vuokrannut ei voi vuokrata paikkaa edelleen. Autopaikka ei myöskään siirry uudelle osakkaalle asuntokaupan yhteydessä tai uudelle vuokralaiselle osakkaan vuokralaisen vaihtuessa.

AUTOPAIKKOJEN KÄYTTÖ

6. Autopaikka /autotalli on tarkoitettu aktiivisessa käytössä olevalle ajoneuvolle. Paikkaa ei saa käyttää hylättyjen ja/tai pitkäaikaisesti käytöstä poistettujen ajoneuvojen säilytyspaikkana. Paikkaa ei saa käyttää ensisijaisesti tavaran varastointiin tai säilyttämiseen paloturvallisuussyistä.
7. Auton ja muiden ajoneuvojen pesu kiinteistön alueella on kielletty.

Pienten korjausten suorittaminen ja renkaiden vaihto pihalla ja autohallissa on sallittu. Korjauksista ei saa aiheutua vaaraa ympäristölle tai haittaa naapurustolle.

- Auton pysäköinti muualle kuin merkityille autopaikoille on kielletty.

AUTOPAIKAN MUUTTAMINEN SÄHKÖAUTON LATAUSPAIKAKSI

- Jos yhtiössä ei ole vapaana kysyttyä hidas- tai peruslatauspaikkaa voi paikan vuokralainen pyytää paikansa muuttamista sähköauton joko hidas- tai peruslatauspaikaksi.

Peruslatauspaikkojen muutos ei ole kaikkialle mahdollista. Hidaslatauspaikkoja voidaan toteuttaa kaikille paikoille, mutta niitä ei asenneta peruslataukselle varatuille aluille. Hidaslatauspaikkoja asennetaan ensisijaisesti niille aluille, joissa on jo valmiiksi laskutusoperaattorin edellyttämät yhteydet.

Taloyhtiö voi siirtää toisen vuokralaisen vuokrausoikeuden toiseen sijaintiin, jos se on edellytys latauspaikan toteuttamiseksi. (Esim. 3-talojen väliseltä parkkialueelta 4AB talon eteen.) Ensisijaisesti siirrettävä paikka on latausta hakevalla. Siirrettävä vuokraoikeus valitaan ensisijaisesti teknisen toteutettavuuden perusteella ja toissijaisesti arvalla. Taloyhtiö voi asentaa kahden auton latauslaitteen, jos se on toteuttamiskelpoisiin vaihtoehtoihin. Tällöin ensisijaisesti valitaan asennussijainti, joka ei vaikuta muuhun kuin latausta pyytäneen paikkaan yllä olevien rajoitteiden puitteissa.

IRTISANOMISAIKA JA MUUT SÄÄNNÖT

- Osakkaan tai osakkaan vuokralaisen** autopaikan molemminpuolinen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanominen tulee suorittaa kirjallisesti. Autopaikka on luovutettava tyhjänä ja siivottuna. Mikäli autopaikkasääntöjä laiminlyödään toistuvasti, on yhtiöllä oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

Ulkopuolisen vuokralaisen autopaikan molemminpuolinen irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanominen tulee suorittaa kirjallisesti. Autopaikka on luovutettava tyhjänä ja siivottuna. Mikäli autopaikkasääntöjä laiminlyödään toistuvasti, on yhtiöllä oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi.

- Mikäli jonoon tulee henkilö, jolla ei ole entuudestaan yhtään paikkaa, irtisanotaan käänteisesti etuoikeusjärjestyksen mukaisesti pisimpään vuokrattu paikka ja a-ryhmästä 3. paikka tai 2. paikka, kunnes kaikilla halukkailla huoneistoilla on korkeintaan yksi paikka käytössä.

Sähköauton latauspaikat ovat ensisijaisesti varattu sähköauton latausta käyttäville. Mikäli jonoon tulee henkilö, jolla ei ole entuudestaan yhtään paikkaa ja hän haluaa sähköauton latauspaikan, jollainen on muussa käytössä irtisanotaan pisimpään muussa käytössä vuokrattu ollut paikka ja luovutetaan sähköauton latauspaikkaa tarvitsevalle. Tässä tapauksessa irtisanottu pääsee halutessaan saman autopaikkatyyppin jonotuslistan kärkeen kuitenkin oman etuoikeusjärjestyksen mukaisesti.

- Jos vuokralaisen autopaikka on muutettu latauspaikaksi ilman hänen pyyntöään hänen vuokrasopimustaan ei voida irtisanoa siihen vedoten, että paikka ei ole latauskäytössä. Tässä tilanteessa vain vuokraoikeiden siirto on mahdollinen.

As Oy Säästökennon hallitus

pvm 28.3.2025

Yhtiökokous 2025 tiedote

16.4.2025

Hallitus pyytää, että lisätietoa kaipaavat osakkaat esittävät kommentteja ja kysymyksiä etukäteen sähköpostilla hallitus@saastokenno.com. Lisätietoja, kuten pitkä tuloslaskelma, löytyy saastokenno.com/yhtiokokous2025.

Sähköautojen latauslinjaus, parkkipaikkasäännöt ja sähköautojen latauslaitteiden asentaminen

2023 yhtiössä tehtiin sähköjärjestelmän kartoitus. Tämän jälkeen on etsitty toimivinta ratkaisua Säästökennoille sähköautojen lataamisen mahdollistamiseksi. Hallitus on linjannut, että yhtiön parkkialueilla mahdollistetaan peruslatausta ja hidaslatausta näille sopivilla alueilla (katso erillinen tiedote alueista). Hallituksen linjauksen mukaan latauslaitteita asennetaan vain tarpeen mukaan taloyhtiön kustannuksella ja laitteiden kustannukset kerätään käyttäjiltä laitteiden elinkaaren aikana. Hallitus ehdottaa, että autotalliremontin yhteydessä toteutetaan 3-talojen välisen autopaikan latausinfraan rakennustyöt. Näiden osuus osana urakkaa on n. 20t€ ja omana urakkanaan n. 30t€.

Latauslaitteiden asentamisen mahdollistaminen aiheuttaa tarpeen määrittellä parkkipaikkasäännöt, jotta parkkipaikat saadaan tarkoituksen mukaiseen käyttöön. Parkkipaikkasääntöjä määriteltäessä on pyritty minimoimaan asukkaille tuleva haitta mahdollisesta paikkojen siirtelystä ja toisaalta varmistamaan, että jo investoidut latauslaitteet ovat käytössä sekä paikat olisivat mahdollisimman kattavasti käytössä yleensä ottaen. Parkkipaikkasäännöt ovat liitteenä ja niistä päättää yhtiökokous.

2024 yhtiökokous antoi hallitukselle luvan asentaa muutamia latauslaitteita kysynnän perusteella. Tiedotteen kirjoitushetkellä yksi hidaslatauslaite on tilattu. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että sille annetaan valtuudet asennuttaa yksittäisiä latauslaitteita, mikäli niille ilmenee kysyntää, sähköverkon kapasiteetin rajoissa. Hallitus ehdottaa myös, että sille annetaan valtuudet määrittellä lataamisen hinta siten, että se kattaa taloyhtiön sähkön ja laitteiston kustannukset.

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys

Yhtiössä on toteutettu viimeisten vuosien aikana useita korjaustoimia. Kaikki isommat korjaustoimet on nyt tehty. 2025 on suunniteltu toteuttavaksi autotallien peruskorjaus, josta omissa kohdassaan.

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. Yhtiövästikkeen korotuspaineen hillitsemiseksi hallitus on ehdottaa 2025 yhtiökokoukselle piharemontin 2025–2027 rahoittamista lainalla. Piharemontin toteutuksesta omissa kohdassaan.

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

Autotallien peruskorjaus

Hallituksen kunnossapitoselvitykseen lisättiin 2016 autotallien remointi tallien huonon kunnan vuoksi. Autotallien remontille on tarvetta, sillä tällä hetkellä vesieristyksessä on puutteita ja talleihin valuu vettä. 2024 tehdyn kuntoselvityksen mukaan autotalleissa on kosteuden aiheuttamia vaurioita, mutta ne ovat korjattavissa.

Hallitus on valmistellut peruskorjausta. Peruskorjauksen yhteydessä tulee tehdä salaojituksia ja hulevesien uudelleen ohjausta. Tässä yhteydessä myös asennetaan 4D autotalliin sähkökaapelointi, joka mahdollistaa sähköautojen peruslatauslaitteiden asentamisen tarvittaessa sekä asennetaan omat sähkömittarit kullekin parkkialueelle luvattoman lataamisen havaitsemiseksi. Hankkeen kokonaishinta tarjouskilpailun perusteella on n. 485 000 €, joka ylittää merkittävästi vuoden 2024 hinta-arvion 250 000 €, joka sisälsi vain betonikorjaukset. Osa kustannuksista muodostuu yksikköhinnan pohjalta korjattavien rakenteiden laajuuden selvityksessä työn edetessä. Näin ollen urakan lopullinen kustannus on auki.

Piharemontti

2023 tehtiin pihasuunnitelma, jota suunniteltiin edistettävän osissa hoitobudjetin puitteissa. 2024 taloyhtiön hoitokulujen nousun hillitsemiseksi takia pihan muutostöiden toteutusta siirrettiin ja kyseisenä vuonna uusittiin vain pihojen valaistusta. 2025 piharemontin suunnitelmissa on korjata leikkipaikat, toteuttaa uuden jäteaseman ympäristö ja korjata 3AC-talon puiston puoleisen hulevesilinjan loppu. Osaltaan rajaus johtuu myös autotallien peruskorjauksen ajoittumisesta kesälle 2025. Vuosina 2026 ja 2027 jatketaan tästä pihasuunnitelman mukaisesti. Varauksina olevia saunaa ja grillikatosta ei suunnitella toteutettavaksi tässä kohdin. Piharemontin hinta on tiedotteen kirjoittamisen aikaan vielä auki. Kokonaisuutena töiden 2025–2027 arvioidaan olevan n. 100 000-150 000 €, jonka hallitus ehdottaa rahoitettavan lainalla.

Yhtiön taloudellinen tilanne lähivuosina

Hallitus ehdottaa vastikkeiden nostamista nousevien kustannusten takia, erityisesti 2026 alussa nousevan tonttivuokran takia. 2024 vastiketta nostettiin, mutta varovaisesti ja osa yhtiövastikkeesta rahoitettavia korjaustarpeita päätettiin siirtää, jotta vastikenousu pidetään kohtuullisena. Tästä huolimatta yhtiön maksuvalmius laskee ja nyt sitä pyritään nostamaan. Tonttivuokran asteittainen nousu aiheuttaa nousupainetta myös tuleville vuosille.

Hallituksen ehdotuksena on, että useammalle vuodelle jakautuva piharemontti rahoitetaan lainalla, minkä ansiosta yhtiövastikkeen nousu pysyy maltillisena.

Maalämpöön siirtyminen laskee yhtiön lämmityskuluja merkittävästi, mutta sähkön hinnan liikkeet vaikuttavat aiempaa enemmän yhtiön kustannuksiin. 2023 yhtiö maksoi sähköstä 12,5 st/kWh ja 2024 15,1 st/kWh sisältäen siirron kustannukset. Futuurit lähivuosille ennakoivat pientä sähkönhinnan laskua lähivuosina.

Tonttivuokrasopimuksen uusiminen

Vuonna 2025 tonttivuokrasopimus uusitaan ja se tulee voimaan 2026 alussa. Kaupungin vuonna 2024 toimittaman arviolaskelman mukaan 2026 vuokra nousee 100 995 €:on, josta vuosittain se nousee kymmenen vuoden aikana siten, että vuonna 2036 vuokra on 200 191€. (katso liite.) Vuokra on siis hieman yli kolminkertaistumassa ja siitä tulee taloyhtiön suurin yksittäinen kuluerä. Ympäristölautakunta ei ole 2024 vielä käsitellyt vuokratasoja, minkä takia uuden vuokrasopimuksen vuokra ei ole tiedossa.

Taloyhtiölle ei ole annettu mahdollisuutta lunastaa tonttia itselleen.

Hallitus suosittelee yhtiökokoukselle uuden vuokrasopimuksen hyväksymistä, jos se on ehdotetun puitteissa ja hallitus hakee yhtiökokoukselta valtuutusta allekirjoittaa uusi vuokrasopimus, kunhan se ei merkittävästi poikkea nyt toimitetuista ehdoista.

Isännöinnin tilanne vahingonkorvausvaateiden tilanne

Säästökenno on 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. Luotsi Isännöinnin lopullinen reklamaatio odottaa tietoa kaasusta luopuneiden huoneistojen tarkistuksesta, jotta syntynyt vahinko voidaan osoittaa.

Vastausten tai niiden puutteen perusteella hallitus arvioi oikeustoimiin ryhtymistä.

Häiriöihin puuttuminen

Häiriöihin puuttuminen on edelleen korostetusti hallituksen ja isännöinnin työlliställä. Häiriöiden ja turvallisuuden kokemuksia kartoitetaan 2025 asukaskyselyssä, jonka huomioista voidaan keskustella yhtiökokouksessa.

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 pienellä kynnyksellä.

Jäteasemien uusiminen

Uusi jäteasema on asennettu 2022 lopussa ja se saatiin käyttöön 2024 lopussa, kun aseman edusta saatiin lopulta tasoitettua. Aseman edustan tasoitukseen urakoitsijan löytyminen osoittautui erityisen haastavaksi ja työn hinta odotettua kalliimmaksi. Hallitus päätti edetä tästä huolimatta, jotta jäteasema saadaan käyttöön, mikä mahdollistaa autotallien peruskorjaukset 2025.

Kadonneista iloq-avaimista ilmoittaminen ja kustannusten saaminen vakuutuksesta

Hallitus haluaa muistuttaa osakkaita ilmoittamaan kadonneista iloq-avaimista kiinteistösihteerille (Anu.Purhonen@granlund.fi), jotta ne saadaan poistettua käytöstä ja niitä ei voida käyttää varkauksissa ja vahingonteossa. Tilojen ja asukkaiden omaisuuden suojan kannalta on tärkeää ilmoittaa kadonneista avaimista eikä vain teettää uusia avaimia.

Taloyhtiöllä on myös vakuutus kadonneiden avainten varalle, joka korvaa **asukkaalle** syntyvät kustannukset, kun kadonneesta avaimesta ilmoitetaan vakuutusyhtiöön katoamisen jälkeen. Vakuutus ei korvaa kadonneiden avainten kuluja sen jälkeen, kun asukas on muuttanut pois tai sijoittajaosakkaalle. Lisätietoja: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>.

Kaasumaksut ylisuuria taloyhtiöltä laskutettavien haamukäyttäjien vuoksi

Tilinpäätöksen yhteydessä 2024 havaittiin, että kaasumaksu perustuu käyttäjämääriin, joka ei vastaa taloyhtiön osakkailta laskuttamiin määriin. Taloyhtiö maksaa siis todellista enemmän kaasusta. Todellisen käyttömäärän selvittämiseksi palkattiin GasHelsinki, joka kiersi huoneistoissa syksyllä 2024. GasHelsinki ei kuitenkaan ole toimittanut tarkistusraporttiaan, joten työ on päätetty tilata toiselta toimijalta. Hallitus pahoittelee, että selvitys on edelleen kesken.

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. Voitte milloin tahansa siirtyä ottamaan tiedotteet sähköpostilla ilmoittamalla sähköpostiosoitteenne Maanmittauslaitokselle (maanmittauslaitos.fi) ja sen jälkeen isännöitsijätoimistoon, anu.purmonen@granlund.fi.

AntenniTVstä luopuminen

2024 hallitus kilpailutti nettiyhteyden. Aiemmassa sopimuksessa Telian kanssa Telia oli kytkenyt antenniTV:n kanssa rinnakkain oman kaapeliTV:n. Uusi nettiyhteyssopimus DNA:n kanssa sisälsi kaapeliTV:n. Ilmeni kuitenkin, että DNA poisti antenniTV:n käytöstä asentaessaan oman kaapeliTV:n, mikä aiheutti harmia ja kuluja muutamille asukkaista. Hallitus pyrki saamaan antenniTV:n käyttöön kaapelin rinnalle, mutta asiantuntijan mukaan tämä saattaisi aiheuttaa häiriötä verkkoon ja osoittautui kalliiksi, joten tästä luovuttiin.

Taloyhtiö on siis suunnittelematta siirtynyt kaapeliTV:n käyttäjäksi. Tähän ratkaisuun haetaan vahvistusta yhtiökokoukselta.

Lainojen kilpailutus

Taloyhtiön lainat ovat olleet Handelsbankenilla, joka on lopettamassa toimintansa Suomessa. Handelsbanken nostaa taloyhtiölainojen marginaalia saadakseen taloyhtiöt siirtämään lainansa muualle. Korotuksista ensimmäinen on keväällä 2025. Hallitus hakee valtuutusta lainojen uudelleen kilpailutukselle ja siirrolle.

Tarkastathan, että sinulla tai vuokralaisellasi on laajan kotivakuutus

Hallitus suosittelee asukkaille laajan kotivakuutuksen ottamista. Yhtiössä tapahtuneissa vahingoissa ajoittain tulee vastaan tilanteita, joissa vahinko syntyy asukkaan virheestä, jolloin **vain** laaja kotivakuutus korvaa huoneiston rakenteille ja taloyhtiölle syntyneet vahingot. Esimerkiksi vesivahinkotilanteessa nämä kustannukset saattavat nousta huomattaviksi. Laaja kotivakuutus korvaa myös väliaikaismajoitusta jota ei korvata kiinteistövuokruutuksesta. Näin sijoittajaosakkaankin on hyvä kirjata vaatimus laajasta kotivakuutuksesta vuokrasopimukseen ja valvoa, että vakuutus on voimassa.

Oletko kiinnostunut hallitustyöskentelystä?

Hallituksen jäsenistä 6/7 on käytettävissä alkavalla kaudella hallitustehtäviin. Näin ollen tarvitaan ainakin yksi uusi jäsen. Hallituksessa on tällä hetkellä enemmistö sijoittajaosakkaita, minkä takia hallitukseen olisi hyvä saada lisäyksenä asukasjäseniä. Hallitustyöskentely antaa hyvän näkymän yhtiön tilanteeseen ja toimintaan sekä mahdollisuuden edistää tärkeiksi katsomiaan asioita.

Hallituksen työmäärä on viime vuosina ollut keskimääräistä suurempi isännöinnin vaihdon takia ja niistä johtuvien ”häntien” mm. reklamaatioiden käsittelyn takia. Työkuormaa on hallittu siten, että kokousten pituus on pyritty pitämään kohtuullisena. Hallitus kokoontuu keskimäärin kerran kuukaudessa. Tämä tahti lienee tarpeen myös tänä vuonna.