

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, ulkovaolinevarastoja 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

Varsinainen tilintarkastaja
Hirvi Aarto, HT
Varatilintarkastaja
APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö

Isännöinti

Veera Hannula, Granlund Isännöinti Oy

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

Kiinteistönhuolto ja siivous

Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

Talous

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

	01.01.2024-30.06.2024	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 palvaroitimien 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 jätepiesteen 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 jätepiesteen 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 isännöintisopimusten 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 nuorisoy 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

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.