

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

Yhtiökokouskutsu/esityslista
Varsinainen yhtiökokous 1-2026
29.4.2026

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 1-2026

Asunto-Oy Säästökenno hallitus kutsuu osakkaat koolle varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Aika 19.5.2026 klo 18.00
Paikka Iiris-keskus, kokoustila Erica, Marjaniementie 74, 00930 Helsinki /
Etäkokous Teams-sovelluksella



Kokouslinkki <https://urly.fi/46Zw>
Kokoustunnus 393 211 394 446 403
Tunnuskoodi wz7rr2bo

Asiat Kokouksessa käsitellään asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaiset, varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määräämät asiat, päätetään autotallien kunnostamisesta, kameravalvonnan lisäämisestä kiinteistön alueella sekä muista esityslistalla olevista asioista.

Yhtiökokoukseen on kutsuttu Vili Haapasaari Insinööri-toimisto Kantava Oy:stä esittelemään autotallien kunnostukseen liittyvää hanketta.

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@ehtaisannointi.fi tai sen voi antaa myös yhtiökokouksessa. Voit käyttää liitteenä olevaa valtakirjapohjaa.

Helsingissä 29.4.2026

Asunto-Oy Säästökenno

HALLITUS

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4

00900 Helsinki

Y-tunnus 0122290-8

Yhtiökokouskutsu/esityslista

Varsinainen yhtiökokous 1-2026

29.4.2026

JAKELU Osakkaat**LIITTEET** Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2025 – 31.12.2025, tilintarkastuskertomus, korjaustarveselvitys ja suoritettavat huomattavat korjaukset, talousarvio vuodelle 2026 sekä autotallien kunnostukseen liittyvästä hankkeesta ja hankkeen rahoituksesta.Tilikohtainen tuloslaskelma ja lisätietoja löytyy verkosta saastokenno.com/yhtiokokous2026.AOYL 6 luvun 22 §:n tarkoittamat hallituksen päätösehdotukset sekä viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat nähtävillä lain vaatimusten mukaisesti kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta Tapiolan Lämpö -konsernin toimistolla. Mikäli haluat tulla katsomaan dokumentteja, tulee ajankohdasta sopia etukäteen asiakaspalvelu@ehtaisannointi.fi.

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN ESITYSLISTA 1-2026

- 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. Päätetään autotallien kunnostamisesta**
 - Hallitus esitti 2025 varsinaiselle yhtiökokoukselle autotallien kunnostusurakkaa. Yhtiökokous hylkäsi hankkeen ja valtuutti hallituksen tekemään asiaan liittyviä selvityksiä mm. sen osalta, voitaisiinko autotallit purkaa kokonaan. Hallitus selvitti asiaa suunnittelijan ja arkkitehdin johdolla. Kaupungilta pyydettiin lausuntoa autotallien purkamisesta. Lausunnon mukaan rakennusvalvonta ei tule sallimaan purkamista.
 - Jotta kunnostushankkeen kustannukset eivät nousisi entisestään, hallitus esittää yhtiökokoukselle, että:
 - Yhtiökokous päättää käynnistää autotallien kunnostamishankkeen.
 - Hanke pyritään toteuttamaan vuoden 2026 aikana.
 - 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 olleet 2025 arvion mukaan n. 485.000,00 euroa. Hallitus esittää, että hankekustannuksiin lasketaan n. 5% vara kustannustennousun johdosta. Tällöin hankkeen kokonaiskustannusten voidaan arvioida olevan n. 510.000,00 euroa.

As Oy Säästökenno

Autotalliennon kunnostus

Arviolaskelma hankkeen kokonaiskustannuksista

Urakka	369 600,00 €
Lisätyöt	52 920,00 €
Ovien uusiminen/kunnostus	36 750,00 €
Sähköautojen latausinfra 3:n parkkialueelle (ei sis. latauslaitteita)	21 000,00 €
Valvonta	15 750,00 €
Isännöinnin projektipalkkiot	6 930,00 €
Muut hallinnointikulut	6 300,00 €
Yhteensä	509 250,00 €

9. Päätetään kohdan 8 hankkeen rahoittamisesta

Hallitus esittää, että:

- Hallitus valtuutetaan hakemaan ja nostamaan enintään 510.000,00 € suuruinen laina kohdan 8 korjaushankkeen 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 510.000,00 €. Arviolaskelma on laskettu 10 vuoden laina-ajalla.
- Todelliset huoneistokohtaiset kustannukset selviävät vasta hankkeiden todellisten kulujen selvittyä urakoiden jälkeen. Huoneistokohtaisen hankeosuuden poismaksusta järjestetään tällöin erillinen maksutapakysely.
- 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.

10. Päätetään kameravalvonnan lisäämisestä kiinteistön alueella

- Toistuvan ilkeiden vuoksi hallitus esittää, että yhtiökokous päättää:

- Lisätä kameravalvontaa kiinteistön alueella
- Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen asennuttaa kameroita taloyhtiön piha-alueille sekä rakennusten sisätiloihin poislukien lain suojaamat (yksityisyydensuoja) tilat.
- Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään kameroiden määrästä, sijoittelusta sekä palveluntuottajasta.

11. Esitetään toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus

12. Päätetään 2025 tilinpäätöksen vahvistamisesta

- Hallitus esittää päätettäväksi, että kuluneen tilikauden tuloslaskelma ja tase vahvistetaan hallituksen esittämässä muodossa.

13. Päätetään taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä

- Hallitus esittää päätettäväksi, että tilikauden 2025 voitto 8,60 € kirjataan oman pääoman vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

14. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle

15. Esitetään hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

16. Esitetään hallituksen esitys seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeista

- Hallitus esittää, että hallitukselle myönnetään valtuudet teettää tai jättää teettämättä tilikaudelle 2026 merkittviä korjaustarpeita.

17. Vahvistetaan talousarvio ja päätetään vastikkeiden ja maksujen suuruudesta sekä päätetään kaasumaksusta

- Hallituksen esitys maksujen suuruudeksi 1.7.2026 alkaen
 - Hoitovastike 0,47 €/os./kk
 - Pääomavastike ikkunat 0,074 €/os./kk
 - Pääomavastike linjasaneeraus 3,00 €/m²/kk
 - Pääomavastike js. + hissit 0,029 €/os./kk
 - Pääomavastike maalämpö 0,0610 €/os./kk
 - kaasumaksu 25,00 €/huoneisto/kk

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

18. 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.

19. 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 tarpeen mukaan.
- 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

20. Valitaan hallituksen jäsenet (7)

21. 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.

22. Päätetään lainanlyhennysten käsittelystä

- Hallitus esittää, että pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnytyiksi 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).

23. 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.

24. Keskusteluasiat, joista ei tehdä päätöksiä

25. Kokouksen päättäminen

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

Yhtiökokouskutsu/esityslista
Varsinainen yhtiökokous 1-2026
29.4.2026

VALTAKIRJA

Huoneisto _____

Valtuutettu _____ oikeutetaan edustamaan täysin valtuuksin allekirjoittaneita 19.5.2026 pidettävässä Asunto-Oy Säästökenno -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Paikka ja päiväys:

_____. päivänä _____ kuuta 2026

Valtuuttajan/valtuuttajien allekirjoitukset ja nimenselvennykset:

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

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

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

Yhtiökokous 2026 tiedote

29.4.2026

Hallitus pyytää, että lisätietoa kaipaavat osakkaat esittävät kommentteja ja kysymyksiä etukäteen sähköpostilla hallitus@saastokenno.com. Lisätietoja, kuten pitkä tuloslaskelma, löytyy saastokenno.com/yhtiokokous2026

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys

Yhtiössä on toteutettu viimeisten vuosien aikana useita korjaustoimia. Kaikki isommat korjaustoimet on nyt tehty. 2025 yhtiökokous hylkäsi suunnitellun autotallien peruskorjauksen ja pyysi hallitusta selvittämään tälle vaihtoehtoja. Tästä omassa kohdassaan.

2025 vuosikokous päätti, että pihakorjauksia ja muita vähäisempiä korjauksia rahoitetaan lainarahoituksella. Näistä osa on tehty, kuten leikkipaikkojen kunnostus ja osa on toteutumassa 2026.

Hissejä peruskorjataan tarpeen mukaan (n. 0,47 €/osake per hissi, 2022 hinta), 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.

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

Autotallien peruskorjaus

Kunnossapitoselvitykseen lisättiin 2016 autotallien remontointi tallien huonon kunnon 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.

2025 yhtiökokous hylkäsi peruskorjauksen liian kalliina ja pyysi hallitusta selvittämään tälle vaihtoehtoja. Vaihtoehtona peruskorjaukselle selvitettiin autotallien purkua, joka mahdollistaisi esim. katoksien rakentamisen tallien sijaan. Tätä vaihtoehtoa selvitettiin kaupungin kanssa pyytämällä lausunto. Kaupunki ei puolla purkua: ”Rinteeseen upotetut tallit ovat varsin oleellinen osa molempia pihoja ja korkeuseroihin liittyviä järjestelyitä ... Talleilla on myös arkkitehtonista arvoa osana rakennusten ja pihojen alkuperäistä kokonaisuutta. Purkaminen lisäisi piholle asfaltoituja pintaparkkipaikkoja, mitä ei voi pitää alueelle laadittujen ja 2022 lautakunnan hyväksymisen suunnitteluperiaatteiden mukaisena.” Kaupungin lausunnon pohjalta hallitus katsoo, että peruskorjaukselle ei ole todellista vaihtoehtoa.

Peruskorjausta voidaan kyllä siirtää, mutta arvion mukaan se vain nostaa korjauksen kustannuksia, sillä korjattavan osan määrä kasvaa rakenteiden vaurioitumisen myötä. Saadun asiantuntija-arvion mukaan: ”Kustannus nyt [2025] on pitkälti aika sama kuin viime vuonna. ... 3 v -> +10 %, 5 v -> 20 % [kustannuslisäys] ja 10 v en uskalla arvioida, pelkään että menisi pakkopurkuun, kun rakenteet eivät olisi enää riittävässä kunnostuksessa kunnostukselle, mutta prosentuaalisesti pahimmillaan yli +40 %.”

Autotallien heikko kunto näkyy myös ulospäin ja vaikuttaa pihan viihtyvyyteen. Rakenteiden vahingot voivat edetessään estää tallien käytön. Tälläkin hetkellä talleihin sisäkattoon on lisätty ylimääräinen pellitys, jotta talleihin sijoitettu omaisuus ei kärsisi katosta irtoavista kappaleista.

Hallituksen arvion mukaan autotallien peruskorjaus aiemmin kuin myöhemmin on yhtiön edun mukaista huomioiden kustannusten nopean nousun rapautumisen edetessä sekä mahdolliset käytön rajoitukset ja käyttökiellot, jos talleja ei korjata. Hallitus suosittelee yhtiökokoukselle, että sille annetaan valtuutus edistää autotallien peruskorjausta 2025 esitettyjen suunnitelmien mukaisesti, jos arvioitu kustannustaso ei nouse yli 5 % 2025 esitetystä hinnasta. Hankkeen kokonaishinta 2025 tarjouskilpailun perusteella on n. 485 000 € (n.4,5 €/osake). Osa kustannuksista muodostuu yksikköhinnan pohjalta korjattavien rakenteiden laajuuden selvittyä työn edetessä. Näin ollen urakan lopullinen kustannus selviää vasta hankkeen päätyttyä. Erillinen urakkalaskelma on liitteenä.

Peruskorjauksen yhteydessä tulee tehdä salaojituksia ja hulevesien uudelleenohjausta. Tässä yhteydessä myös asennetaan 4D autotalliin sähkökaapelointi, joka mahdollistaa sähköautojen peruslatauslaitteiden asentamisen tarvittaessa, asennetaan omat sähkömittarit kullekin parkkialueelle luvattoman lataamisen havaitsemiseksi ja asennetaan kaapelointi 3-talojen väliselle parkkipaikalle sähköautojen peruslataamisen mahdollistamiseksi.

Yhtiön taloudellinen tilanne

2025 yhtiökokous päätti vastikkeen noususta 34 sentistä 40 senttiin osake valmistautuen maanvuokran nousuun ja nousseisiin muihin kustannuksiin. Kustannuspainetta tasattiin rahoittamalla piharemonttia ja muita korjauksia rahalla. Hallitus esittää 2026 kokoukselle vastikkeen nostamista 40 sentistä 47 senttiin. Tästä osa vastaa maanvuokran nousuun, joka oli 2025 laskettu vain osalle vuotta sekä tarve nostaa yhtiön kassassa olevia varoja niin, että mahdollinen hissiremontti voidaan maksaa yhtiön kassasta keräämättä ylimääräistä vastiketta.

Maanvuokra korotuksen ensimmäinen nousu tuli voimaan 2026 alussa. Vuokra nousi vuoden 2025 tasolta 67 787 € 2026 alussa 100955 € ja nousee siitä vuosittain n. 5 % kunnes se on vuonna 2036 se on 200191 €. Kaavamaisen nousun lisäksi vuokraan vaikuttaa elinkustannusindeksi. Vuokrasta tulee ylivoimaisesti suurin kuluerä taloyhtiölle. Kun 2025 vuokran vaikutus vastikkeeseen oli noin 6 senttiä, 2026 se on noin 9 senttiä ja 2036 se on jo noin 18 senttiä.

Alla olevasta taulukosta on nostettu esille keskeisiä kustannuksia, jotka ovat aiheuttaneet nousupainetta vastikkeeseen. Jätehuolto ja vesi sekä jäteveden maksut ovat nousseet huomattavasti. Osaltaan jätehuollon maksujen muutos voi selittyä syväjäteastioihin siirtymisen seurauksena. Näiden tyhjentäminen on hieman pinta-astioita kalliimpaa. Merkittävin muutos on kuitenkin jätejakeiden kustannusten nousu. Kustannuksia voidaan laskea jätteiden lajittelulla.

Veden käyttöä pyrittiin vähentämään asentamalla säästösuuttimet ja suihkupäät vuonna 2021. Vesimittareiden asennus hylättiin 2019 yhtiökokouksessa, koska putkilinjoihin asennus on vaikeasti toteutettavissa. Ultraäänimittarit, joita voidaan asentaa putken pintaan, ovat olleet tuloillaan jo useamman vuoden, mutta niiden tarkkuus ei vieläkaan täytä lain vaatimuksia. Kun tällaisia mittareita tulee saataville, vesimittareiden hankintaa kannattaa tarkastella uudelleen. Hallitus etsii keinoja laskea veden kulutusta muilla keinoilla, kuten vedenpaineita laskemalla, vuoden 2026 aikana.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Kiinteistövero	21780	22 245	22 346	20 937	20 582	21 137	21 499
Vakuutukset	20918	18 671	17 187	23 698	21 246	18 906	12 297
Tonttivuokra	67787	66 692	62 919	58 538	57 321	57 466	56 469
Jätehuolto	27428	24 653	21 313	16 319	19 262	17 777	17 326
Kiinteistösähkö	21780	24 520	10 733	14 198	16 324	16 688	18 291
Vesi ja jätevesi	85918	76 791	66 034	69 627	69 176	64 954	69 777
Lämmitys	68787	72 096	73 085	87 658	195 107	154 125	172 152
Korjaukset	79368	119 815	89 571	132 857	169 429	123 500	93 139
Hallituksen palkkiot	21751	17 000	30 022	17 640	9 220	7 500	8 750
Hallinto	53719	51 359	62 484	54 232	49 847	61 122	59 475
Siivous	54027	42 121	56 005	42 360	52 470	37 515	45 617
Huolto ja ulkoalueiden ho	73919	73 478	78 630	64 755	60 908	53 825	65 324

Huollon kustannukset ovat nousseet merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana. Itse kiinteistöhuollon kuukausimaksut ovat nousseet maltillisesti, mutta muut osittain lakisäätteiset huolto- ja tarkistustoimet, kuten hissien ja savunpoistoluukkujen määräaikaistarkastukset, ovat nousseet rajummin. Osa testauksista ei ole lakisäätteisiä ja hallitus on pyrkinyt harventamaan näiden toteutusta.

Korjauksen osalta vuosi 2025 erottuu pudotuksena, sillä silloin iso osa korjauksista ohjattiin maksettavaksi lainalla yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Isännöinnin vahingonkorvausvaateiden tilanne

Säästökenno on reklamoinut Astala/Luotsi isännöinnille 2022 sekä Oiva isännöinnille 2023 isännöinnin aikana syntyneistä vahingoista ja puutteista. Luotsi isännöinti vastasi ja kiisti kaikki vaateet. Oiva isännöinti ei ole vastannut mitään muistutuksista huolimatta.

Vastausten tai niiden puutteen perusteella hallitus arvioi oikeustoimiin ryhtymistä.

Häiriötilanne

Häiriöihin puuttuminen on edelleen korostetusti hallituksen ja isännöinnin työlistalla. Häiriöiden määrä on kasvanut huomattavasti 2025 aikana ja 2026 alkuvuodesta. Merkittävä osa häiriöistä on liittynyt muutamiin huoneistoihin, joka ovat päätyneet päihteidenkäyttäjien kokoontumispaikoiksi. Asukkaiden ja näiden vieraiden kulkemiset ovat aiheuttaneet häiriötä rapussa ja naapureissa. Myös ovien laseja on hajotettu useampaan otteeseen vieraiden pyrkiessä porraskäytävään, mikä näkyy korjauskuluissa.

2025 syksyllä otettiin kokeiluun kutsuvartijapalvelu, josta tietoa levitettiin rajoitetusti. Vartijoiden käyntejä alueella on tapahtunut reilut kymmenen kertaa. Näistä useimmissa tapauksissa häiriön aiheuttajaa ei tavoitettu pihalta tai rapusta tai häiriön aiheuttaja tavoitettiin ja poistettiin kiinteistön alueelta. Huoneistoja koskevissa häiriöilmoituksissa häiriö oli loppunut ennen vartijan saapumista. Saadun palautteen mukaan vartijaa ei kaikissa tapauksissa ole lähetetty paikalle. Vartijoiden mahdollisuuden puuttua rajaamattomalla piha-alueella tapahtuvaan oleiluun on rajallinen. Kustannus yhtiölle kokeilusta 2025 ajalta on n. 1500 €. Käyntikertojen vähäisyyden vuoksi hallitus ei ole vielä arvioinut kokeilun onnistumista.

Häiriöpaikkoja piha-alueella on tunnistettu ja näihin on asennettu lisävalaistusta ja poistettu istuimia niin, että niistä tulisi vähemmän houkuttelevia oleskeluun. Nämä toimet eivät kuitenkaan ole olleet riittäviä ja hallitus on asennuttamassa portti- ja aitarakenteita häiriöpaikojen rajaamiseksi sekä yleisen kulun vähentämiseksi Puhoksen suunnalta. Hallitus myös esittää kameravalvonnan laajentamista yhtiökokoukselle. Tästä lisää omassa kohdassaan.

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 (asiakaspalvelu@ehtaisannointi.fi), johon kannattaa olla yhteydessä pienellä kynnyksellä.

Kadonneista iloq-avaimista ilmoittaminen ja kustannusten saaminen vakuutuksesta

Hallitus haluaa muistuttaa osakkaita ilmoittamaan kadonneista iloq-avaimista kiinteistösihteerille (asiakaspalvelu@ehtaisannointi.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 kadonneista avaimista ilmoitetaan vakuutusyhtiön katoamisen jälkeen. Vakuutus ei korvaa kadonneiden avainten kuluja sen jälkeen, kun asukas on muuttanut pois tai talon ulkopuolella asuvalle osakkaalle. Lisätietoja: <https://howdenfinland.fi/asumisplus/>.

Kaasumaksut

Tilinpäätöksen yhteydessä 2024 havaittiin, että kaasumaksu perustuu osaltaan käyttäjämääriin, joka ei vastaa taloyhtiön osakkailta laskuttamiin määriin. 2025 toteutettiin kaasun käytöstä kartoitus, jonka perustella taloyhtiöltä on veloitettu kaksinkertaisen käyttäjämäärän mukaan kaasusta. 2025 loppuun mennessä Auris ei ollut päivittänyt uusia tietoja laskutukseensa, joten yhtiöllä ei ole tietoa uudesta kustannustasosta. Asia on selvityksessä. Auriksen hinnoittelu ei perustu pelkästään käyttäjämääriin, eikä laskulta selviä, miten käyttäjämäärät vaikuttavat laskutukseen, joten uutta tasoa ei ole pystytty huomioimaan budjettia suunniteltaessa.

2025 tehdyssä kartoituksessa löytyi muutamia huoneistoja, joissa oli kaasuliesi käytössä, mutta joista ei maksettu kaasumaksua. Näiden huoneistojen osalta kaasumaksu on peritty jälkikäteen.

Hallitus on käynnistänyt huoneistokohtaisten kaasumaksujen keräämiseen liittyvän selvityksen. Mahdollisista muutoksista tiedotetaan erikseen.

Kameravalvonnan laajentaminen piha-alueille

Taloyhtiössä on käytössä tallentava videovalvonta kellarikäytävissä ja ullakoiden sisäänkäynneillä. Tämän mahdollisti 2015 hallitukselle annettu valtuutus, joka rajasi kohteet näihin. Piha-alueilla tapahtuva huumekauppa, häiritsevä oleskelu ja vahingonteot ovat viimeisten vuosien aikana lisääntyneet selvästi. Vahingontekoja on tapahtunut myös mm. saunoissa ja muutamissa muissa tiloissa, joihin kulkureitin valvonta helpottaisi vahingontekojen selvittämistä.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että sille annettaisiin valtuudet asentaa kameravalvontaa pihalueille sekä laajentaa aiempaa valtuutusta asentaa valvontaa myös rakennusten sisälle pois lukien lain suojaamat alueet, kuten porraskäytävät ja puku-/pesuhuoneet.

Nykyisen suunnitelman mukaan kameravalvontaa asennetaan paikkoihin, joissa häiritsevää toimintaa on havaittu ja paikkoihin, jotka auttavat vahingontekojen selvittämisessä. Pääosin tunnistettu tarve valvonnan lisäykselle on ulkotiloissa. Koska kameroilla haetaan karkottavaa vaikutusta, kamerat pyritään asentamaan niin, että ne näkyvät ja kameravalvonnasta kertovia kylttejä lisätään.

Valvontakamera-aineistoja luovutetaan poliisin käyttöön. Yhtiökokous on antanut hallitukselle oikeudet käsitellä kamera-aineistoja vahingonteossa käytettyjen avainten selvittämiseksi, jotta väärin käsiin päätyneet avaimet voidaan kuolettaa. Näiltä osin hallitus ei esitä muutoksia.

Tarkastathan, että sinulla tai vuokralaisellasi on laaja 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, mitä ei korvata kiinteistövuokuksesta. Näin sijoittajaosakkaankin on hyvä kirjata vaatimus laajasta kotivakuutuksesta vuokrasopimukseen ja valvoa, että vakuutus on voimassa.

Oletko kiinnostunut hallitustyöskentelystä?

Hallituksen jäsenistä 5/7 on käytettävissä alkavalla kaudella hallitustehtäviin. Näin ollen tarvitaan ainakin kaksi uutta 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.

Hallitus on viime vuosina kokoontunut keskimäärin 11 kertaa vuodessa ja pääosin etänä. Työkuormaa on hallittu siten, että kokousten pituus on pyritty pitämään kohtuullisena.

Jätehuolto

Taloyhtiön jätemaksut ovat nousseet viimeisten viiden vuoden aikana merkittävästi. Viikoittain kerättävän sekajätteen vaikutus kustannuksiin on n. 50 % kaikista kustannuksista. Tästä noin puolet muodostuu painon perusteella. Jätteiden, ja erityisesti biojätteen, lajittelun lisääminen vähentää yhtiön jätekuluja.

Tällä hetkellä n. 10 % kustannuksista syntyy yhtiön tiloihin tai pihalle hylätyistä huonekaluista ja laitteista siitähän huolimatta, että yhtiö tarjoaa jätelavan kaksi kertaa vuodessa. Yhtiön jätekatokseen ei saa jättää sinne kuulumatonta tavaraa. Osoitteesta kierratys.info löydät helposti ohjeet muun kuin kotitalousjätteen kierrättämiseen. Esimerkiksi rikkiäisiä kodinkoneita ja elektroniikkaa otetaan maksutta vastaan kaupoissa (esim. Gigantti, Power) sekä Sortti- asemalla ja tekstiilijätteen keräyspiste on kauppakeskus Hertsissä. Ehjiä ja käyttökelpoisia vaatteita ja tavaroita voi viedä esim. Puhoksessa sijaitsevaan Fidaan maksutta.

H:sto nro	Osake- lkm	VAIHTOEHTO 2 Rahoitusvastike		VAIHTOEHTO 1	
		Maksu €/osake/kk	LAINA-AIKA 10 v. €/kk/huoneisto	Kertamaksu €/huoneisto	
		A	B	C	D
3	1	0	Yhtiön omistuksessa		
	2	321	0,05	17,29	1 536,62
	3	485	0,05	26,12	2 321,69
	4	600	0,05	32,31	2 872,19
	5	331	0,05	17,83	1 584,49
	6	495	0,05	26,66	2 369,55
	7	606	0,05	32,64	2 900,91
	8	334	0,05	17,99	1 598,85
	9	500	0,05	26,93	2 393,49
	10	612	0,05	32,96	2 929,63
	11	338	0,05	18,20	1 618,00
	12	505	0,05	27,20	2 417,42
	13	618	0,05	33,28	2 958,35
	14	341	0,05	18,36	1 632,36
	15	510	0,05	27,47	2 441,36
	16	624	0,05	33,60	2 987,08
	17	344	0,05	18,53	1 646,72
	18	515	0,05	27,73	2 465,29
	19	630	0,05	33,93	3 015,80
	20	348	0,05	18,74	1 665,87
	21	520	0,05	28,00	2 489,23
	22	588	0,05	31,67	2 814,74
	23	321	0,05	17,29	1 536,62
	24	485	0,05	26,12	2 321,69
	25	600	0,05	32,31	2 872,19
	26	331	0,05	17,83	1 584,49
	27	495	0,05	26,66	2 369,55
	28	606	0,05	32,64	2 900,91
	29	334	0,05	17,99	1 598,85
	30	500	0,05	26,93	2 393,49
	31	612	0,05	32,96	2 929,63
	32	338	0,05	18,20	1 618,00
	33	505	0,05	27,20	2 417,42
	34	618	0,05	33,28	2 958,35
	35	341	0,05	18,36	1 632,36
	36	510	0,05	27,47	2 441,36
	37	624	0,05	33,60	2 987,08
	38	344	0,05	18,53	1 646,72
	39	515	0,05	27,73	2 465,29
	40	630	0,05	33,93	3 015,80
	41	348	0,05	18,74	1 665,87
	42	520	0,05	28,00	2 489,23

	43	588	0,05	31,67	2 814,74
	44	321	0,05	17,29	1 536,62
	45	485	0,05	26,12	2 321,69
	46	600	0,05	32,31	2 872,19
	47	331	0,05	17,83	1 584,49
	48	495	0,05	26,66	2 369,55
	49	606	0,05	32,64	2 900,91
	50	334	0,05	17,99	1 598,85
	51	500	0,05	26,93	2 393,49
	52	612	0,05	32,96	2 929,63
	53	338	0,05	18,20	1 618,00
	54	505	0,05	27,20	2 417,42
	55	618	0,05	33,28	2 958,35
	56	341	0,05	18,36	1 632,36
	57	510	0,05	27,47	2 441,36
	58	624	0,05	33,60	2 987,08
	59	344	0,05	18,53	1 646,72
	60	515	0,05	27,73	2 465,29
	61	630	0,05	33,93	3 015,80
	62	348	0,05	18,74	1 665,87
	63	520	0,05	28,00	2 489,23
	64	684	0,05	36,84	3 274,29
	65	684	0,05	36,84	3 274,29
	66	698	0,05	37,59	3 341,31
	67	698	0,05	37,59	3 341,31
	68	705	0,05	37,97	3 374,82
	69	705	0,05	37,97	3 374,82
	70	712	0,05	38,34	3 408,33
	71	712	0,05	38,34	3 408,33
	72	720	0,05	38,77	3 446,63
	73	720	0,05	38,77	3 446,63
	74	726	0,05	39,10	3 475,35
	75	726	0,05	39,10	3 475,35
	76	733	0,05	39,47	3 508,86
	77	733	0,05	39,47	3 508,86
	78	684	0,05	36,84	3 274,29
	79	684	0,05	36,84	3 274,29
	80	698	0,05	37,59	3 341,31
	81	698	0,05	37,59	3 341,31
	82	705	0,05	37,97	3 374,82
	83	705	0,05	37,97	3 374,82
	84	712	0,05	38,34	3 408,33
	85	712	0,05	38,34	3 408,33
	86	720	0,05	38,77	3 446,63
	87	720	0,05	38,77	3 446,63
	88	726	0,05	39,10	3 475,35
	89	726	0,05	39,10	3 475,35
	90	733	0,05	39,47	3 508,86
	91	733	0,05	39,47	3 508,86
4	1	485	0,05	26,12	2 321,69
	2	262	0,05	14,11	1 254,19
	3	262	0,05	14,11	1 254,19

4	485	0,05	26,12	2 321,69
5	495	0,05	26,66	2 369,55
6	271	0,05	14,59	1 297,27
7	271	0,05	14,59	1 297,27
8	495	0,05	26,66	2 369,55
9	500	0,05	26,93	2 393,49
10	273	0,05	14,70	1 306,85
11	273	0,05	14,70	1 306,85
12	500	0,05	26,93	2 393,49
13	505	0,05	27,20	2 417,42
14	276	0,05	14,86	1 321,21
15	276	0,05	14,86	1 321,21
16	505	0,05	27,20	2 417,42
17	510	0,05	27,47	2 441,36
18	279	0,05	15,03	1 335,57
19	279	0,05	15,03	1 335,57
20	510	0,05	27,47	2 441,36
21	515	0,05	27,73	2 465,29
22	282	0,05	15,19	1 349,93
23	282	0,05	15,19	1 349,93
24	515	0,05	27,73	2 465,29
25	520	0,05	28,00	2 489,23
26	285	0,05	15,35	1 364,29
27	285	0,05	15,35	1 364,29
28	520	0,05	28,00	2 489,23
29	525	0,05	28,27	2 513,16
30	287	0,05	15,46	1 373,86
31	287	0,05	15,46	1 373,86
32	525	0,05	28,27	2 513,16
33	530	0,05	28,54	2 537,10
34	290	0,05	15,62	1 388,22
35	290	0,05	15,62	1 388,22
36	530	0,05	28,54	2 537,10
37	485	0,05	26,12	2 321,69
38	262	0,05	14,11	1 254,19
39	262	0,05	14,11	1 254,19
40	485	0,05	26,12	2 321,69
41	495	0,05	26,66	2 369,55
42	271	0,05	14,59	1 297,27
43	271	0,05	14,59	1 297,27
44	495	0,05	26,66	2 369,55
45	500	0,05	26,93	2 393,49
46	273	0,05	14,70	1 306,85
47	273	0,05	14,70	1 306,85
48	500	0,05	26,93	2 393,49
49	505	0,05	27,20	2 417,42
50	276	0,05	14,86	1 321,21
51	276	0,05	14,86	1 321,21
52	505	0,05	27,20	2 417,42
53	510	0,05	27,47	2 441,36
54	279	0,05	15,03	1 335,57
55	279	0,05	15,03	1 335,57

56	510	0,05	27,47	2 441,36
57	515	0,05	27,73	2 465,29
58	282	0,05	15,19	1 349,93
59	282	0,05	15,19	1 349,93
60	515	0,05	27,73	2 465,29
61	520	0,05	28,00	2 489,23
62	285	0,05	15,35	1 364,29
63	285	0,05	15,35	1 364,29
64	520	0,05	28,00	2 489,23
65	525	0,05	28,27	2 513,16
66	287	0,05	15,46	1 373,86
67	287	0,05	15,46	1 373,86
68	525	0,05	28,27	2 513,16
69	530	0,05	28,54	2 537,10
70	290	0,05	15,62	1 388,22
71	290	0,05	15,62	1 388,22
72	530	0,05	28,54	2 537,10
73	485	0,05	26,12	2 321,69
74	262	0,05	14,11	1 254,19
75	262	0,05	14,11	1 254,19
76	485	0,05	26,12	2 321,69
77	495	0,05	26,66	2 369,55
78	271	0,05	14,59	1 297,27
79	271	0,05	14,59	1 297,27
80	495	0,05	26,66	2 369,55
81	500	0,05	26,93	2 393,49
82	273	0,05	14,70	1 306,85
83	273	0,05	14,70	1 306,85
84	500	0,05	26,93	2 393,49
85	505	0,05	27,20	2 417,42
86	276	0,05	14,86	1 321,21
87	276	0,05	14,86	1 321,21
88	505	0,05	27,20	2 417,42
89	510	0,05	27,47	2 441,36
90	279	0,05	15,03	1 335,57
91	279	0,05	15,03	1 335,57
92	510	0,05	27,47	2 441,36
93	515	0,05	27,73	2 465,29
94	282	0,05	15,19	1 349,93
95	282	0,05	15,19	1 349,93
96	515	0,05	27,73	2 465,29
97	520	0,05	28,00	2 489,23
98	285	0,05	15,35	1 364,29
99	285	0,05	15,35	1 364,29
100	520	0,05	28,00	2 489,23
101	525	0,05	28,27	2 513,16
102	287	0,05	15,46	1 373,86
103	287	0,05	15,46	1 373,86
104	525	0,05	28,27	2 513,16
105	530	0,05	28,54	2 537,10
106	290	0,05	15,62	1 388,22
107	290	0,05	15,62	1 388,22

108	530	0,05	28,54	2 537,10
109	485	0,05	26,12	2 321,69
110	262	0,05	14,11	1 254,19
111	262	0,05	14,11	1 254,19
112	485	0,05	26,12	2 321,69
113	495	0,05	26,66	2 369,55
114	271	0,05	14,59	1 297,27
115	271	0,05	14,59	1 297,27
116	495	0,05	26,66	2 369,55
117	500	0,05	26,93	2 393,49
118	273	0,05	14,70	1 306,85
119	273	0,05	14,70	1 306,85
120	500	0,05	26,93	2 393,49
121	505	0,05	27,20	2 417,42
122	276	0,05	14,86	1 321,21
123	276	0,05	14,86	1 321,21
124	505	0,05	27,20	2 417,42
125	510	0,05	27,47	2 441,36
126	279	0,05	15,03	1 335,57
127	279	0,05	15,03	1 335,57
128	510	0,05	27,47	2 441,36
129	515	0,05	27,73	2 465,29
130	282	0,05	15,19	1 349,93
131	282	0,05	15,19	1 349,93
132	515	0,05	27,73	2 465,29
133	520	0,05	28,00	2 489,23
134	285	0,05	15,35	1 364,29
135	285	0,05	15,35	1 364,29
136	520	0,05	28,00	2 489,23
137	525	0,05	28,27	2 513,16
138	287	0,05	15,46	1 373,86
139	287	0,05	15,46	1 373,86
140	525	0,05	28,27	2 513,16
141	530	0,05	28,54	2 537,10
142	290	0,05	15,62	1 388,22
143	290	0,05	15,62	1 388,22
144	530	0,05	28,54	2 537,10
YHT.	106539,00		5737,50	510 000,00

Sarakkeen C arvo on kahdelle desimaalille pyöristetty arvo.

Tarkka arvo on 0,053854

Laina-aika	10
Rahoitustarve	510 000,00
Rahoitus/ osake	4,7870
Lyhennys/vuosi	51 000,00
Korko ensimmäisenä vuonna	17 850,00
Rahoitustarve/vuosi	68 850,00
Maksu/ osake /kk	0,0539

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

Asunto-Oy Säästökenno

0122290-8

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2025-31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot	1
Vastikerahoituslaskelma	7
Lainojen jälkilaskelma	9
Talousarviovertailu	11
Tehdyt korjaukset eriteltynä	12

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	13
Tase	14
Liitetiedot	16
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	19

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	20
---	----

Toimintakertomus

Asunto-Oy Säästökenno

Tilikausi: 01.01.2025-31.12.2025

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			
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

Autopaikkojen jakamisperusteet löytyvät: <https://saastokenno.com/palvelut/autotallit-ja-pistokepaikat/>

Autopaikat jaetaan jonotuksen perusteella. Tiedustelut: Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy, p. 0400 369 330

Yhtiössä on tarjolla hidaslatauspaikkoja.

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	31.12.2080
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 15.05.2025. 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 lainaosuusluovutuksista 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 varsinaiseen 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 2025 merkittyjä korjaustarpeita.

Päätettiin, että autotalleja ei kunnosteta. Yhtiökokous pyysi asiaan liittyviä lisäselvityksiä, mm. mahdollisuudesta purkaa autotalit kokonaan ja esim. kattaa autopaikka-alue tämän jälkeen.

Päätettiin valtuuttaa hallitus asennuttamaan sähköauton latauslaitteita kysynnän mukaan.

Valtuutettiin hallitus päättämään kulloinkin käytettävän latauslaitteiston merkin ja mallin.

Valtuutettiin hallitus määrittelemään lataushinta ja paikan perusmaksu siten, että ne kattavat taloyhtiön sähkön ja laitteiston kustannukset.

Em. valtuutukset ovat voimassa, kunnes yhtiökokous toisin päättää.

Latauspaikkoja ei rakenneta 3-talojen alueelle ja 4D autotalleihin.

Valtuutettiin hallitus hakemaan ja nostamaan enintään 155.000,00 € suuruinen laina vuodelle 2025 hyväksytyjen korjaushankkeiden rahoittamiseksi:

Porraskäytävän akustiikkaparannuksia

Hulevesijärjestelmien korjaukset

Katon turvavarusteiden täydentäminen

Pihan uudistamistöitä

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 %).

Todelliset huoneistokohtaiset kustannukset selviävät vasta hankkeiden todellisten kulujen selvittyä urakoiden jälkeen.

Huoneistokohtaisen hankeosuuden poismaksusta laaditaan tällöin erillinen maksutapatiedote.

Hallitukselle annettiin valtuudet määrittää hankeosuuden lopullinen määrä, sen eräpäivä, pääomavastikkeen suuruus ja perimisen ajankohta.

Hallitus valtuutettiin sopimaan laina-ajasta ja kaikista muista lainaehdoista.

Hallitukselle annettiin valtuudet käyttää vapaana olevia tai hankkimaan uusia panttikirjoja tarvittava määrä, luovuttamaan ne sekä allekirjoittamaan lainaan liittyvät asiakirjat.

Päätettiin Handelsbankenin sidottujen lainojen uudelleen kilpailuttamisesta ja uusien lainojen nostamisesta.

Valtuutettiin hallitus kilpailuttamaan ikkunoiden kunnostamislaina (313160-1305963) sekä julkisivujen ja hissien kunnostamislaina (313160-1694523) sekä maalämpölaina (313160-1684029) ja nostamaan näille uudet lainat, joilla maksetaan nykyiset Handelsbankenin lainat pois. Pääomien määrä tarkistetaan lainan nostamisen yhteydessä, ja lainat nostetaan sen hetkellä pääomalla lisättyä lainan nostamiseen liittyvillä kuluilla.

Valtuutettiin hallitus päättämään lainaehdoista, laina-ajasta sekä muista lainaan liittyvistä asioista.

Valtuutettiin hallitus käyttämään vapaana olevia tai hankkimaan uusia panttikirjoja tarvittava määrä, luovuttamaan ne, sekä allekirjoittamaan lainaan liittyvät asiakirjat.

Päätettiin tonttivuokrasopimuksen uusimisesta.

Yhtiökokous päätti 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.

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.

Hyväksyttiin hallituksen laatimat ja esittämät autopaikkasäännöt.

Päätettiin kumota aiempi päätös antennijärjestelmässä pysymisestä.

Valtuutettiin hallitus päättämään kulloinkin käytettävästä tietoliikenne- ja telejärjestelmien muodosta siten kuin niiden parhaiten arvellaan palvelevan yhtiön etua huomioiden riittävät siirtymäajat ja asukkaille syntyvä haitta.

Hallitus

Granroth Lasse	puheenjohtaja	01.01.2025-31.12.2025
Hilpi Eila	jäsen	01.01.2025-31.12.2025
Jokipii Ilkka	jäsen	01.01.2025-31.12.2025
Kemppainen Ritva	jäsen	01.01.2025-31.12.2025
Mäntylä Lari	jäsen	01.01.2025-31.12.2025
Nwajei Patrick	jäsen	01.01.2025-31.12.2025
Valtonen Sofia	jäsen	15.05.2025-31.12.2025
Honkasalo Antti	jäsen	01.01.2025-15.05.2025

Hallitus kokoontui tilikaudella 12 kertaa. Näiden lisäksi hallitus on edistänyt yhtiön etua 11 muussa katselmuksessa/palaverissa/kokouksessa, joista 6 on liittynyt pihatöihin

Tilintarkastaja

APK Auditing tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena Hirvi Aarto, HT

Isännöinti

Ehta Isännöinti, Veera Hannula

Granlund Isännöinti Oy (virallinen nimi 22.1.2026 alkaen Talohallinta Oy) on 1.12.2025 liittynyt osaksi Tapiolan Lämpö - konsernia ja toimii nimellä Ehta Isännöinti.

Asiakaspalvelu: asiakaspalvelu@ehtaisannointi.fi, p. 09 2500 6250

Kiinteistöhuolto ja siivous

Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

Talous

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

	01.01.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.12.2025
Hoitovastike €/osake/kk	0.34	0.40
POV ikkunat, €/osake/kk	0.097	0.082
POV linjasaneeraus, €/jyvitetty m2/kk	3.70	3.00
POV maalämpö, €/osake/kk	0.083	0.073
POV julkisivu/hissi, €/osake/kk	0.0373	0.033
Vesimaksut, €/hlö	24.00	24.00
Kaasumaksu, €/huoneisto/kk	25.00	25.00
Autotallivuokra, €/talli/kk	60.00	60.00
Autopaikkavuokra, €/paikka/kk	25.00	30.00
Saunamaksu, €/vuoro/kk	15.00	15.00
	01.01.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.12.2025
Pesutupamaksu, €/huoneisto/kk	0.00	5.00

Laskelma erikseen perityistä vesimaksuista

Kiinteistön vesi- ja jätevesikustannukset	86063,69	€
Kiinteistön lämmityskustannukset	68786,67	€
Lämpimän veden lämmityskustannukset		
Lämpimän veden lämpöenergiaosuus (35%)	24075,33	€
Lämpimän ja kylmän veden kokonaiskustannukset	110139,02	€

Perityt vesimaksut	87696,00	€
Kiinteistön asukasluku	306	hlö
Veden kokonaiskustannukset asukasta kohti / kk	29,99	€
Perityt vesimaksut keskimäärin kk/asukas/kk	23,88	€

Maksuvalmius tilikauden päättyessä

On ollut hyvä.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä on pääomavastikelainaa yhteensä 2.921.802,25 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 isannoiti.kirjanpito@ehtaisannoiti.fi. Lainaosuuden voi maksaa pois lainaehtojen mukaisesti. 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 79.368,50 euroa. Tilikauden 2024 vahinkoilmoituksiin liittyviä vakuutuskorvauksia maksettiin taloyhtiölle tilikauden 2025 aikana yhteensä 26.381,38 euroa. Lainarahoituksella tehtäviä pienkorjauksia tehtiin tilikauden aikana yhteensä 61.697,04 eurolla. Pienkorjauksissa on kunnostettu piha- ja lasten leikkialueita, asennettu akustiikkapaneleita A-B-rappuihin, tehty katon turvalaitteiden kunnostuksia sekä selvitetty hulevesien johtamista taloyhtiön piha-alueella, erityisesti 3 A-B-talon nurkalta. Huomioitavaa on myös ikkuna- ja ovikorjausten kustannusten merkittävä nousu tilikauteen 2024 verrattuna. Nousu on pääsääntöisesti aiheutunut porrashuoneiden ulko-ovien ilkvaltakorjauskuluista.

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 asukkaille aiheutuneita tapaturman hoitokuluja, kadonneen avaimen aiheuttamia kustannuksia sekä äkillisen vahingon johdosta aiheutuvaa asumisen keskeytymistä. Vakuutus korvaa tietysti 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 79.368,50 euroa. Lisäksi tilikauden aikana toteutettiin osa erikseen budjetoiduista pienkorjauksista, joiden rahoittamisesta päätettiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.5.2025.

Tilikauden aikana edistettiin autotallien kunnostukseen liittyvää suunnittelua sekä urakan kilpailutusta. 15.5.2025 järjestetty yhtiökokous päätti kuitenkin hylätä hankkeen ja hallitusta pyydettiin selvittämään vaihtoehtoisia toimintatapoja. Hallitus selvitti asiaan liittyen mm. mahdollisuutta purkaa nykyiset tallit kokonaan pois. Rakennusvalvonta ei selvitysten perusteella puolla purkamista.

Lisäksi tilikauden aikana rakennutettiin sähköautojen hidaslatauspiste. Hidaslatauspisteiden lisätään tarpeen mukaan.

Granlund Isännöinnin liiketoiminta myytiin joulukuussa 2025 Tapiolan Lämmölle, ja isännöintitoimi jatkaa Ehta Isännöinnin nimellä.

Yleisen asumisviihtyvyyden lisäämiseksi ja asiattoman oleskelun kitkemiseksi taloyhtiössä otettiin kokeiluluonteisesti käyttöön vartiointipalvelu. Lisäksi hallitus on selvittänyt ja pyrkinyt lisäämään turvallisuuteen vaikuttavia tekijöitä, kuten valaistusta ja kulunhallintaa.

Taloyhtiön tontinvuokrasopimus uusittiin Helsingin kaupungin kanssa loppuvuodesta 2025. Edellinen sopimus jaettiin kahdeksi sopimukseksi (kiinteistöjen mukaan) ja ne tulivat voimaan 1.1.2026.

Tilikauden aikana kilpailutettiin siivouspalveluiden tuottaja. Vanha sopimus irtisanottiin, ja uutena palveluntuottajana aloitti 2.3.2026 Daxxon Yhtiöt Oy.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

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

Kulutustiedot

	2025	2024	2023	2022	2021
Lämmönkulutus kWh/m ³ /v*	12	10	12	16	50
Vedenkulutus l/hlö/vrk	141	135	139	135	133
Sähkönkulutus kWh/m ³ /v**	1.8	2.26	1.74	2.73	3.19
Sääkorjattu lämmönkulutus kWh	504	506	596	772	2409
Asukasluku	306	302	310	313	304

*2022 siirryttiin maalämpöön, josta 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

3 B30 (15.04.2025)	3 B42 (25.02.2025)	3 C46 (17.09.2025)
3 C60 (26.08.2025)	3 E85 (25.02.2025)	4 A1 (26.11.2025)
4 B40 (03.12.2025)	4 C90 (13.03.2025)	4 D114 (19.05.2025)

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 8,60 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsinki 01.04.2026

Hallitus

Liitteet

Vastikerahoituslaskelmat
Lainojen jälkilaskelmat
Talousarviovertailu
Tehdyt korjaukset eriteltyinä

Vastikerahoituslaskelma**Hoitorahoitus**

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	473 033,16
Vuokrat	63 310,23
Käyttökorvaukset	135 704,99
Muut kiinteistön tuotot	2 369,62
Luottotappiot ja oikaisuerät	-25,99
Hoitotuotot yhteensä	674 392,01

Hoitokulut	
Hoitokulut	-614 278,04
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-61 697,04
Hoitokulut yhteensä	-675 975,08

Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	-1 583,07
Edellisten tilikausien jäämä	64 523,20
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	62 940,13

Pääomavastike ikkunat

Pääomatulot	
Pääomavastikkeet	68 723,60
Lainaosuusuoritukset	26 193,89
Pääomatulot yhteensä	94 917,49

Pääomamenot	
Korkokulut	-25 637,75
Muut rahoituskulut	-4,00
Lainojen lyhennykset	-67 852,65
Pääomamenot yhteensä	-93 494,40

Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	1 423,09
Edellisten tilikausien jäämä	15 500,49
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	16 923,58

Pääomavastike linjasaneeraus

Pääomatulot	
Lainaosuussuoritukset	21 203,90
Pääomavastikkeet	207 276,72
Pääomatulot yhteensä	228 480,62

Pääomamenot	
Lainojen lyhennykset	-178 118,04
Korkokulut	-38 028,40
Pääomamenot yhteensä	-216 146,44

Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	12 334,18
Edellisten tilikausien jäämä	3 474,04
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	15 808,22

Pääomavastike js. hissi jäte

Pääomatuotot	
Pääomavastikkeet	27 972,79
Lainaosuussuoritukset	5 168,04
Pääomatuotot yhteensä	33 140,83
Pääomakulut	
Muut kulut	-12,00
Korkokulut	-10 663,45
Lainanlyhennykset	-19 673,28
Pääomakulut yhteensä	-30 348,73
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	2 792,10
Edellisten tilikausien jäämä	-1 606,37
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	1 185,73

Pääomavastike maalämpö

Pääomatuotot	
Pääomavastikkeet	64 347,75
Lainaosuussuoritukset	32 792,75
Pääomatuotot yhteensä	97 140,50
Pääomakulut	
Korkokulut	-25 609,40
Muut kulut	-16,00
Lainanlyhennykset	-65 798,03
Pääomakulut yhteensä	-91 423,43
Yhteensä	
Ylijäämä/alijäämä	5 717,07
Edellisten tilikausien jäämä	378,51
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	6 095,58

Tarkistus kirjanpitoon

Hoitorahoitus yhteensä	62 940,13
Pääomavastike ikkunat yhteensä	16 923,58
Pääomavastike linjasaneeraus yhteensä	15 808,22
Pääomavastike js. hissi jäte yhteensä	1 185,73
Pääomavastike maalämpö yhteensä	6 095,58
Kaikki yhteensä	102 953,24
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	190 747,17
Rahoitusomaisuus yhteensä	190 747,17
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-322 280,55
./ Seur. tilikauden lainanlyhennykset	234 486,62
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-87 793,93
Taseen rahoitusasema	102 953,24

Lainojen jälkilaskelma 31.12.2025

Pääomavastike ikkunat	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	15 500,49
Lainapääoma tilikauden alussa	
HB 313160-1305963	820 707,62
Yhteensä	820 707,62
Pääomavastikkeet	68 723,60
Korot	-25 637,75
Lyhennykset	-67 852,65
Muut rahoituskulut	-4,00
Lainaosuussuoritukset	26 193,89
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	16 923,58
Lainapääoma	-752 854,97
Lainasta vastaavat yksiköt	62355.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-11.802284

Pääomavastike linjasaneeraus	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	3 474,04
Lainapääoma tilikauden alussa	
Nordea 131320-018313	1 255 313,03
Yhteensä	1 255 313,03
Pääomavastikkeet	207 276,72
Korot	-38 028,40
Lyhennykset	-178 118,04
Lainaosuussuoritukset	21 203,90
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	15 808,22
Lainapääoma	-1 077 194,99
Lainasta vastaavat yksiköt	5063.6000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-209.611101

Pääomavastike maalämpö	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	378,51
Lainapääoma tilikauden alussa	
HB 313160-1684029	814 592,59
Yhteensä	814 592,59
Pääomavastikkeet	64 347,75
Korot	-25 609,40
Lyhennykset	-65 798,03
Muut rahoituskulut	-16,00
Lainaosuussuoritukset	32 792,75
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	6 095,58
Lainapääoma	-748 794,56
Lainasta vastaavat yksiköt	67056.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-11.075802
<hr/>	
Pääomavast. js/hissi	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	-1 606,37
Lainapääoma tilikauden alussa	
HB 313160-1694523	362 631,01
Yhteensä	362 631,01
Pääomavastikkeet	27 972,79
Korot	-10 663,45
Lyhennykset	-19 673,28
Muut rahoituskulut	-12,00
Lainaosuussuoritukset	5 168,04
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	1 185,73
Lainapääoma	-342 957,73
Lainasta vastaavat yksiköt	65406.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-5.225392
<hr/>	
LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	40 013,11

Talousarviovertailu 01.01.2025 - 31.12.2025

	Tot. 2025	Arvio 2025	Tot. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Hoitovastikkeet	473 033,16	473 033,16	100,00	0,00
Vuokrat	63 310,23	58 924,00	107,44	4 386,23
Käyttökorvaukset	135 704,99	122 436,00	110,84	13 268,99
Muut tuotot	2 369,62			2 369,62
KIINTEISTÖN TUOTOT	674 418,00	654 393,16	103,06	20 024,84
Tuottojen oikaisuerät				
Tuottojen oikaisu	-25,99			-25,99
Tuottojen oikaisuerät	-25,99			-25,99
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	674 392,01	654 393,16	103,06	19 998,85
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-21 751,00	-20 000,00	108,76	-1 751,00
Hallintopalvelut	-53 719,66	-51 850,00	103,61	-1 869,66
Käyttö- ja huoltopalvelut	-69 319,24	-61 900,00	111,99	-7 419,24
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-4 599,30	-6 500,00	70,76	1 900,70
Siivouspalvelut	-54 027,35	-51 000,00	105,94	-3 027,35
Lämmitys	-68 786,67	-75 000,00	91,72	6 213,33
Vesi- ja jätevesi	-86 063,69	-80 000,00	107,58	-6 063,69
Sähkö ja kaasu	-62 423,60	-52 000,00	120,05	-10 423,60
Jätehuolto	-27 283,89	-23 000,00	118,63	-4 283,89
Vahinkovakuutukset	-21 400,99	-21 500,00	99,54	99,01
Vuokrat	-67 787,35	-68 000,00	99,69	212,65
Kiinteistövero	-21 780,52	-25 000,00	87,12	3 219,48
Korjaukset	-79 368,50	-84 000,00	94,49	4 631,50
Saadut korvaukset	26 381,38			26 381,38
Erillisurakat	-61 697,04			-61 697,04
Aktivoinnit urakoista	61 697,04			61 697,04
Muut hoitokulut	-2 347,66			-2 347,66
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-614 278,04	-619 750,00	99,12	5 471,96
HOITOKATE	60 113,97	34 643,16	173,52	25 470,81

Talousarvion toteuma

Talousarvio toteutui tuottojen osalta arvioidusti.

Hoitokulut ylittyivät muutamien osin arvioidusta, mutta ylitykset olivat varsin maltillisia. Suurimmat ylitykset olivat Sähkö- ja kaasukuluissa (10.423,60 €), käyttö- ja huoltopalveluissa (7.419,24 €) sekä vesi- ja jätevesikuluissa(6.063,69 €).

Tehdyt korjaukset eriteltyinä

	2025	2024
Korjaukset		
6440 Ulkoaluekorjaukset	-1 698,94	-10 273,60
6460 Ulkokorjaukset	-449,92	-427,86
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-29 599,90	-12 833,76
6470 Sisäkorjaukset	-2 986,55	
6480 Huoneistojen rak.teniset korj.		-38 583,67
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus	-1 712,05	-1 164,57
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.	-9 069,89	-6 078,60
6533 Ilmastointijärjest. korjaus	-4 123,57	
6540 Erityislaitteiden korjaus	-1 122,61	-149,23
6541 Hissien ja siirtolaitt. korj.	-5 797,96	-9 617,66
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-5 668,60	-20 116,26
6560 Tekniset asiantuntijatyöt	-4 791,80	-4 638,22
6570 Kuntoarv., -tarkastukset, suun	-11 219,55	-11 478,85
6580 Ilkivaltakorjaukset	-1 127,16	-2 057,86
Korjaukset	-79 368,50	-117 420,14
Vakuutuskorvaukset		
6600 Vakuutuskorvaukset	26 381,38	375,00
Saadut korvaukset	26 381,38	375,00
Erillisurakat		
6730 Syväsiiliöt		-14 053,70
6745 Lämmitysjärjestelmä urakka		-2 395,15
6750 Pienkorjaukset 2025-2026	-61 697,04	
Erillisurakat	-61 697,04	-16 448,85
Aktivoinnit		
6798 Aktivoinnit urakoista	61 697,04	14 053,70
Aktivoinnit urakoista	61 697,04	14 053,70

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.2025

	010125-311225	010124-311224
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Hoitovastikkeet	473 033,16	409 109,76
Vuokrat	63 310,23	61 737,68
Käyttökorvaukset	135 704,99	127 984,63
Muut tuotot	2 369,62	
KIINTEISTÖN TUOTOT	674 418,00	598 832,07
Tuottojen oikaisuerät		
Tuottojen oikaisu	-25,99	-640,08
Tuottojen oikaisuerät	-25,99	-640,08
KIINTEISTÖN TUOTOT YH	674 392,01	598 191,99
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-21 751,00	-17 000,00
Hallintopalvelut	-53 719,66	-51 358,53
Käyttö- ja huoltopalvelut	-69 319,24	-67 648,42
Ulkoalueiden hoitopalvelut	-4 599,30	-5 829,65
Siivouspalvelut	-54 027,35	-42 120,73
Lämmitys	-68 786,67	-72 095,62
Vesi- ja jätevesi	-86 063,69	-76 790,97
Sähkö ja kaasu	-62 423,60	-62 380,44
Jätehuolto	-27 283,89	-24 653,29
Vahinkovakuutukset	-21 400,99	-18 671,35
Vuokrat	-67 787,35	-66 692,04
Kiinteistövero	-21 780,52	-22 245,23
Korjaukset	-79 368,50	-117 420,14
Saadut korvaukset	26 381,38	375,00
Erillisurakat	-61 697,04	-16 448,85
Aktivoinnit urakoista	61 697,04	14 053,70
Oman käytön arvonnisävero	-2 347,66	-2 459,92
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-614 278,04	-649 386,48
HOITOKATE	60 113,97	-51 194,49
POISTOT		
Rakennuksista	-249 178,08	-259 560,50
Koneista ja kalustosta	-4 311,78	-4 770,84
Muista pitkäv. menoista	-1 405,37	-1 405,37
POISTOT YHTEENSÄ	-254 895,23	-265 736,71
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	368 320,86	381 153,22
Lainaosuussuoritukset	85 358,58	690 849,88
Rahastoinnit lainaosuussuoritu	-85 358,58	-586 060,00
Korkokulut	-99 939,00	-168 705,51
Muut rahoituskulut	-32,00	-300,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	268 349,86	316 937,59
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VE	73 568,60	6,39
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
VAPAAEHT.VARAUSTEN MUUTOS	-73 560,00	
TILIKAUDEN VOITTO-/TAPPIO	8,60	6,39

Tase 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	8 514,51	8 514,51
Rakennukset ja rakennelmat	6 000 105,81	6 249 283,89
Koneet ja kalusto	10 000,75	14 312,53
Muut aineelliset hyödykkeet	11 242,96	12 648,33
Ennakkomaksut	61 697,04	
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ ***	6 091 561,07	6 284 759,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	6 091 561,07	6 284 759,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	8 690,19	18 884,42
Muut saamiset	106,68	
Siirtosaamiset	14 194,91	7 050,29
SAAMISET YHTEENSÄ ***	22 991,78	25 934,71
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
RAHAT JA PANKKISAAMISET	167 755,39	140 579,31
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ ***	167 755,39	140 579,31
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***	190 747,17	166 514,02
VASTAAVA	6 282 308,24	6 451 273,28

Tase 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-18 017,47	-18 017,47
Rakennusrahasto	-909 302,39	-909 302,39
Lainanlyhennysrahasto	-2 131 497,37	-2 046 138,79
Ed.tilikausien voitto/tappio	702,77	709,16
Tilikauden voitto/tappio	-8,60	-6,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-3 058 123,06	-2 972 755,88
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	-214 589,00	-141 029,00
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ YHTEENSÄ ***	-214 589,00	-141 029,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-2 687 315,63	-3 006 145,87
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-2 687 315,63	-3 006 145,87
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-234 486,62	-247 098,38
Saadut ennakot	-19 982,51	-16 745,13
Ostovelat	-51 043,24	-48 498,24
Muut velat	-7 134,38	-3 775,55
Siirtovelat	-9 633,80	-15 225,23
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-322 280,55	-331 342,53
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-3 009 596,18	-3 337 488,40
VASTATTAVAA	-6 282 308,24	-6 451 273,28

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

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

Tuloslaskelman liitetiedot

Tilikauden tulos:

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 8,60 € kirjataan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Pääomavastikkeet:

Pääomavastikkeet on tuloutettu.

Lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100%

Aktivoinnit:

Pienkorjausten kulut 61.697,04 € aktivoitu keskeneräisiin hankkeisiin.

Asuintalovaraus:

Asuintalovarausta muodostettu 73.560,00 €.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana toteutettiin kiinteistössä normaaleja huolto- ja muita korjauksia, joihin käytettiin yhteensä 79.368,50 euroa. Lisäksi tilikauden aikana toteutettiin osa erikseen budjetoiduista pienkorjauksista, joiden rahoittamisesta päätettiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.5.2025.

Tilikauden aikana edistettiin autotallien kunnostukseen liittyvää suunnittelua sekä urakan kilpailutusta. 15.5.2025 järjestetty yhtiökokous päätti kuitenkin hylätä hankkeen ja hallitusta pyydettiin selvittämään vaihtoehtoisia toimintatapoja. Hallitus selvitti asiaan liittyen mm. mahdollisuutta purkaa nykyiset tallit kokonaan pois. Rakennusvalvonta ei selvitysten perusteella puolla purkamista.

Lisäksi tilikauden aikana rakennutettiin sähköautojen hidaslatauspiste. Hidaslatauspisteiden lisätään tarpeen mukaan.

Granlund Isännöinnin liiketoiminta myytiin joulukuussa 2025 Tapiolan Lämmölle, ja isännöintitoimi jatkaa Ehta Isännöinnin nimellä.

Yleisen asumisviihtyvyyden lisäämiseksi ja asiattoman oleskelun kitkemiseksi taloyhtiössä otettiin kokeiluluonteisesti käyttöön vartiointipalvelu. Lisäksi hallitus on selvittänyt ja pyrkinyt lisäämään turvallisuuden vaikuttavia tekijöitä, kuten valaistusta ja kulunhallintaa.

Taloyhtiön tontinvuokrasopimus uusittiin Helsingin kaupungin kanssa loppuvuodesta 2025. Edellinen sopimus jaettiin kahdeksi sopimukseksi (kiinteistöjen mukaan) ja ne tulivat voimaan 1.1.2026.

Tilikauden aikana kilpailutettiin siivouspalveluiden tuottaja. Vanha sopimus irtisanottiin, ja uutena palveluntuottajana aloitti 2.3.2026 Daxxon Yhtiöt Oy.

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	2025	2024
Rakennukset, ei muutosta	19.832,00	19.832,00
Asuinrakennukset 1.1.	6.229.451,88	6.489.012,39
poisto	-249.178,08	-259.560,50
Asuinrakennukset 31.12.	5.980.273,80	6.229.451,88
Koneet ja kalusto 1.1.	13.334,34	17.779,12
poisto	-3.333,59	-4.444,78
Koneet ja kalusto 31.12.	10.000,75	13.334,34
Kiinteistöhoitokoneet 1.1.	978,19	1.304,25
poisto	-978,19	-326,06
Kiinteistöhoitokoneet 31.12.		978,19
Asfaltointi aktivointi	12.648,33	14.053,70
poisto	-1.405,37	-1.405,37
Asfaltointi 31.12.	11.242,96	12.648,33

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Taseen esitystapa:

Kirjanpitojärjestelmästä johtuen, taseen vastattavien puoli on esitetty negatiivisina saldoina. Taseen vastattavien luvut on täten tulkittava vastakkaisiksi tasetta luettaessa.

Oman pääoman muutokset:

	31.12.2025	Muutos	31.12.2024
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	-2 131 497,37	-85 358,58	-2 046 138,79
Edellisten tilikausien voitto/tappio	702,77	-6,39	709,16
Tilikauden voitto/tappio	-8,60	-2,21	-6,39
Vapaa oma pääoma yhteensä	-2 130 803,20	-85 367,18	-2 045 436,02
Oma pääoma yhteensä	-3 058 123,06	-85 367,18	-2 972 755,88

Tilinpäätössiirtojen kertymä:

Asuintalovaraus 2021	141.029,00 €
Asuintalovaraus 2025	73.560,00 €

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöä rasittavat panttikirjat

Nro	Pvm	á	kpl	Yhteensä	Liitetietotosite LT1-LT3 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	752.854,97 €	päättyy 07.05.2044
Handelsbanken	FI66 3131 6001 6840 29	748.794,56 €	päättyy 15.03.2049
Handelsbanken	FI65 3131 6001 6945 23	342.957,73 €	päättyy 16.08.2049
Nordea	131320-00018313	1.077.194,99 €	päättyy 27.11.2032
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osuus lainoista		1.720.059,47 €	

Vuokravakuudet:

Taloyhtiön huoneisto	1.800,00 €
----------------------	------------

Avainpantit:

Avainpantit yhteensä	2.800,00 €	Liitetietotosite LT5
----------------------	------------	----------------------

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Asunto-Oy Säästökenno

Helsinki 1.4.2026

Lasse Granroth, puheenjohtaja

Eila Hilpi, jäsen

Ilkka Jokipii, jäsen

Ritva Kempainen, jäsen

Lari Mäntylä, jäsen

Patrick Nwajei, jäsen

Sofia Valtonen, jäsen

Veera Hannula, isännöitsijä

sähköisesti allekirjoitettu

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen tekopäivänä 2026

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 - 413 sekä 1001 - 1351, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina

Liitetietotositteet LT1 - LT5, tositekuvat pdf-tiedostoina

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Ehta Isännöinti.

Aineiston säilytys

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

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 27. huhtikuuta 2026



**Tilinpäätös 2025 Asunto-Oy
Säästökenno.pdf**

(359617 byte)
SHA-512: 1d8479cefbdfb6b912aa89f26be550536f9ee
734878e22b478ed5448c6436791df8a8e367ed206cdcbd
a9175d99af2e7aef75a49029af0a2822084adaf87704e

Allekirjoitukset

24.4.2026 15.08.05 (CET)



Lasse Petteri Granroth,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

26.4.2026 10.50.48 (CET)



Patrick Uzomechine Nwajei,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

24.4.2026 21.38.53 (CET)



Lari Casper Mäntylä,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

24.4.2026 15.58.21 (CET)



Ritva Annikki Kemppainen,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

27.4.2026 7.27.14 (CET)



Ilkka Jalmari Jokipii,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

25.4.2026 9.32.57 (CET)



Eila Kristiina Hilpi,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Mobiilivarmenne)

27.4.2026 10.36.33 (CET)



Tina Sofia Valtonen,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

24.4.2026 15.11.02 (CET)



Veera Sinikka Johanna Hannula,

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

27.4.2026 14.44.00 (CET)

**Aarto Ossi Juhani Hirvi, APK Auditing Oy tilintarkastusyhteisö**

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently

**Tilinpäätös 2025 Asunto-Oy Säästökenno.pdf**

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

SHA-512:

ca760003b43b25058d38452829de17d87320bb0602cd1ff7221e823eadb670b7cd4a95086646d5e84d209e93ef082e7e47dd83201d9d72431a6e358106c86c26

**Tästä tositteesta**

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Assently E-Sign -palvelussa. Palvelun tarjoaa Assently AB, yritysrekisterinumero 556828-8442, Ruotsi.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-Oy Säästökenno – yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto-Oy Säästökenno (Y-tunnus: 0122290-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2025–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen 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 väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen 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 väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, 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 väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot 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 muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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.

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 toimintakertomuksessa 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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Ehta Isännöinti

SUORITETUT KORJAUKSET TALOYHTIÖSSÄ

2025	Hulevesien johtamisen kartoitus ja suunnittelu (Granlund Isännöinti ja Arkkitehtitoimisto E. Korhonen)
2025	Leikkialueiden kunnostustyöt (Lappset)
2025	Jäteaseman ympäristön siistimistyöt (Entti)
2025	Kattoturvaluotteden lisäykset (Vesivek)
2025	Pihavalistuksen parantamistyöt (Puotilan Sähkö)
2025	4A-porrashuoneen akustiikkapaneleiden asentaminen (BTS- Service Oy)
2025	Uusien varastokoppien rakentaminen (6kpl) (Kaustisen elementtivalmiste Oy)
2024	Autotalliin 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 kaapeli-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, välipaneleiden 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, välipaneleiden uusinta
1987	4-talon päädyn korjaus ja tiivistys
1986	3A ja 3D-talojen ikkunasmyygien eristys
1985	Porrashuoneiden ikkunoiden maalaus, alatasojen seinät ja katot

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Ehta Isännöinti

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 1.4.2026

Ajankohta	Toimenpide
2026	Hissien peruskorjauksia (tarvittaessa, kunnostettu 2/9)
2026	Kameravalvonnan lisääminen
2026	Pihan uudistamistöitä
2026-2027	Hulevesijärjestelmän korjauksia (osittain kesken)
2027	Autotallien peruskorjaus
2028	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

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Ehta Isännöinti

ARVIOIDUT HOITOVASTI K E T U O T O T 2 0 2 6**1 (3)****VASTIKKEET:**

Hoitovastike asuinhuoneistot	106539 os.	x	0,40 €	x	6 kk	=	255 693,60 €	
	106539 os.	x	0,47 €	x	6 kk	=	300 439,98 €	
						yhhteensä =	556 133,58 €	
Vesivastike	315 hlö	x	24,00 €	x	6 kk	=	45 360,00	
	315 hlö	x	26,00 €	x	6 kk	=	49 140,00	
						yhhteensä =	94 500,00	650 633,58 €

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 €	
						yhhteensä =	10 800,00 €	
Taloyhtiön kerhohuone 140m2	1 kpl	x	,00 €	x	6 kk	=	0,00 €	
	1 kpl	x	600,00 €	x	6 kk	=	3 600,00 €	
						yhhteensä =	3 600,00 €	
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 €	
						yhhteensä =	4 104,00 €	
Autotallit	12 kpl	x	60,00 €	x	6 kk	=	4 320,00 €	
	12 kpl	x	60,00 €	x	6 kk	=	4 320,00 €	
						yhhteensä =	8 640,00 €	
Autopaikkavuokrat	42 kpl	x	30,00 €	x	6 kk	=	7 560,00 €	
	42 kpl	x	30,00 €	x	6 kk	=	7 560,00 €	
						yhhteensä	15 120,00 €	42 264,00 €
Saunamaksut	36 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 240,00 €	
	36 kpl	x	15,00 €	x	6 kk	=	3 240,00 €	
						yhhteensä =	6 480,00 €	
Kaasumaksu	95 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 250,00 €	
	95 kpl	x	25,00 €	x	6 kk	=	14 250,00 €	
						yhhteensä =	28 500,00 €	34 980,00 €
Linkkiasemat							10 000,00 €	10 000,00 €

TUOTOT YHTEENSÄ**737 877,58 €**

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Ehta Isännöinti

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 6**2 (3)****LAINA S-Pankki, Ikkunat**

Lainaa oli 31.12.2025 jäljellä 752.854,97 €

Pääomavastike ikkunat	62355,00 os.	x	0,0820 €	x	6 kk	30 678,66 €	
Pääomavastike ikkunat	62355,00 os.	x	0,0740 €	x	6 kk	27 685,62 €	58 364,28 €
Lainan lyhennykset						-37 642,66 €	
Lainan korot ja kulut						-20 797,44 €	-58 440,10 €
							<u>16 923,58 €</u>
							Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2026
							16 847,76 €

Voimassa oleva korko 2,77 % (16.1.2026)

Korkoperuste euribor 12 kk + 0,52%

LAINA Nordea -8913, Linjasaneeraus

Lainaa oli 31.12.2025 jäljellä 1.077.194,99 €

Pääomavastike linjasan.	5063,60 m2	x	3,0000 €	x	6 kk	91 144,80 €	
Pääomavastike linjasan.	5063,60 m2	x	3,0000 €	x	6 kk	91 144,80 €	182 289,60 €
Lainan lyhennykset						-153 885,00 €	
Lainan korot ja kulut						-30 432,46 €	-184 317,46 €
							<u>15 808,22 €</u>
							Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2026
							13 780,36 €

Voimassa oleva korko 2,93 % (31.12.2025)

Korkoperuste euribor 6 kk + 0,80%

LAINA -2078 S-Pankki, Julkisivu ja hissit

Lainaa oli 31.12.2025 jäljellä 342.957,73 €

Pääomavastike js. + hissit	65406,00 os.	x	0,0330 €	x	6 kk	12 950,39 €	
Pääomavastike js + hissit	65406,00 os.	x	0,0290 €	x	6 kk	11 380,64 €	24 331,03 €
Lainan lyhennykset						-13 330,46 €	
Lainan korot ja kulut						-9 462,78 €	-22 793,24 €
							<u>1 185,73 €</u>
							Arvioitu yli-/alijäämä 31.12.2026
							2 723,52 €

Voimassa oleva korko 2,77 % (16.1.2026)

Korkoperuste euribor 12 kk + 0,52 %

Asunto-Oy Säästökenno

Kastelholmantie 3 ja 4, 00900 Helsinki

Y-tunnus: 0122290-8

Ehta Isännöinti

TALOUSARVIO 01.01.2026 - 31.12.2026

	Tot. 2025	Arvio 2025	Arvio 2026
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Hoitovastikkeet	473033.16	473033.16	556133.58
Vuokrat	63310.23	58924.00	52264.00
Käyttökorvaukset	135704.99	122436.00	129480.00
Muut tuotot	2369.62		
KIINTEISTÖN TUOTOT	674418.00	654393.16	737877.58
Tuottojen oikaisuerät			
Tuottojen oikaisut	-25.99		
KIINTEISTÖN TUOTOT YHT.	674392.01	654393.16	737877.58
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut	-21751.00	-20000.00	-20000.00
Hallintopalvelut	-53719.66	-51850.00	-55300.00
Käyttö- ja huoltopalvelut	-69319.24	-61900.00	-69800.00
Ulkoalueiden hoitopalvelu	-4599.30	-6500.00	-6600.00
Siivouspalvelut	-54027.35	-51000.00	-47000.00
Lämmitys	-68786.67	-75000.00	-80000.00
Vesi- ja jätevesi	-86063.69	-80000.00	-85000.00
Sähkö	-62423.60	-52000.00	-71000.00
Jätehuolto	-27283.89	-23000.00	-27000.00
Vahinkovakuutukset	-21400.99	-21500.00	-22600.00
Vuokrat	-67787.35	-68000.00	-101100.00
Kiinteistövero	-21780.52	-25000.00	-22000.00
Korjaukset	-79368.50	-84000.00	-120000.00
Saadut korvaukset	26381.38		
Erillisurakat	-61697.04		
Aktivoinnit urakoista	61697.04		
Oman käytön arvonlisävero	-2347.66		
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	-614278.04	-619750.00	-727400.00
H O I T O K A T E	60113.97	34643.16	10477.58