

## Asunto Oy Vantaan Savu

### Tilinpäätös

1.1.2024 - 31.12.2024

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti

---

**Osoite**

Perintötie 3,  
01510 Vantaa

**Y-tunnus**

2829784-6

**Kotipaikka**

Vantaa

**Asunto Oy Vantaan Savu****Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2024 - 31.12.2024****Sisällysluettelo**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Toimintakertomus .....                                       | 3  |
| Vastikerahoituslaskelma.....                                 | 7  |
| Kunnossapitotarveselvitys .....                              | 9  |
| Talousarviovertailu .....                                    | 10 |
| Tuloslaskelma .....                                          | 11 |
| Tase .....                                                   | 12 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot.....                              | 14 |
| Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset ..... | 15 |
| Kulutusseurantaraportti .....                                | 16 |

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti. (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti.

## Toimintakertomus

## Yleiset tiedot

## Taloyhtiö

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Yhtiön nimi                | Asunto Oy Vantaan Savu |
| Y-tunnus                   | 2829784-6              |
| Katuosoite                 | Perintötie 3           |
| Postinumero ja toimipaikka | 01510 Vantaa           |

## Tontin tiedot

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Kiinteistötunnus | 092-052-0121-0011 |
| Pinta-ala, m2    | 13 320,00         |
| Tontin omistus   | Omistettu         |

## Rakennusten tiedot

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Valmistumisvuosi          | 2021      |
| Rakennusten lukumäärä     | 1         |
| Huoneistoala, m2          | 2 948,00  |
| Kerrosala, m2             | 4 180,00  |
| Rakennusten tilavuus, m3  | 14 033,00 |
| Porrashuoneiden lukumäärä | 2         |

## Tilojen tiedot

| Tilan tyyppi              | Yhteensä          |               |            | Taloyhtiön omistuksessa |               |
|---------------------------|-------------------|---------------|------------|-------------------------|---------------|
|                           | Tilojen lukumäärä | Pinta-ala, m2 | Osakemäärä | Tilojen lukumäärä       | Pinta-ala, m2 |
| Asuinhuoneisto            | 61                | 2 949,50      | 29 495     | -                       | -             |
| Pesutupa                  | 1                 | -             | -          | -                       | -             |
| Tekninen tila             | 1                 | -             | -          | -                       | -             |
| Varasto - irtaimisto      | 1                 | -             | -          | -                       | -             |
| Varasto - Lastenvaunut    | 1                 | -             | -          | -                       | -             |
| Varasto - ulkoiluvälineet | 1                 | -             | -          | -                       | -             |

## Yhteenveto autopaikoista

|                           |                      |                               |  |    |  |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------|--|----|--|
| Autopaikkojen jakosäännöt | Jonotus/ LE-ensisija |                               |  |    |  |
| Toteutetut autopaikat     | 45                   | Autotalli/hallipaikat         |  | 38 |  |
| Muut autopaikat           | 6                    | Autopaikat yhtiön hallinnassa |  | 1  |  |

## Tarkemmat tiedot autopaikoista

| Autopaikan tyyppi  | Yhteensä          |               |            | Yhtiön omistuksessa |               |
|--------------------|-------------------|---------------|------------|---------------------|---------------|
|                    | Tilojen lukumäärä | Pinta-ala, m2 | Osakemäärä | Tilojen lukumäärä   | Pinta-ala, m2 |
| Autopaikka - halli | 38                | -             | 76         | -                   | -             |
| Autopaikka - inva  | 1                 | -             | -          | -                   | -             |
| Autopaikka - piha  | 6                 | -             | 6          | -                   | -             |

## Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Kiinteistöllä 92-52-121-11 on panttikirjoja yhteensä 125 100 573 € eurolla sekä rasitteena hallinnanjakosopimus MML/2994939/73/2019. Kiinteistöllä 92-52-121-12 on rasitteena hallinnanjakosopimus. Kiinteistöllä 92-52-121-13 on panttikirjoja yhteensä 57 720 000 eurolla sekä rasitteena hallinnanjakosopimus MML/294945/73/2019. Taloyhtiöllä on panttikirjoja yhteensä 13 007 736 eurolla.

Kiinteistöjen 92-52-121-11, 92-52-121-12 ja 92-52-121-13 kesken allekirjoitettu rasitesopimus, jolla sovitaan em. tonttien välisestä rasitteista, joilla varmistetaan sopijapuolten omistamien kiinteistöjen käyttö yhtenä toimivana kokonaisuutena.

Kiinteistöjen 92-52-121-12, 92-52-121-13, 92-52-121-25, 92-52-121-26, 92-52-121-27 ja 92-52-121-28 kesken allekirjoitettu rasitesopimus, jonka tarkoituksena on sopia tonttien 12, 13, 25, 26, 27 ja 28 välisistä rasitteista.

Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan (Veromäki) korttelin 121 tontit 11, 12 ja 13 määräosaisesti omistavien asunto-osakeyhtiöiden hoitokuntasopimus. Sopimukset on tehty seuraavien yhtiöiden kesken: As Oy Vantaan Manttaali, As Oy Vantaan Koukku, As Oy Vantaan Jousi, As Oy Vantaan Taaleri, As Oy Vantaan Penninki, As Oy Vantaan Suitsu, As Oy Vantaan Savu.

Tarkempi erittely kiinnityksistä on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

#### Vakuutus sopimukset

| Sopimustyyppi                           | Sopimuksen nimi              | Vakuutuksen antaja |
|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Vakuutus                                | AsumisPLUS                   | Howden Finland Oy  |
| Vakuutus                                | HallitusPLUS                 | Howden Finland Oy  |
| Vakuutus - Kiinteistön täysarvovakuutus | Kiinteistön täysarvovakuutus | Dual Finland Oy    |

#### Taloyhtiön toimijat

| Rooli                     | Toimijan nimi     | Aloituspäivä | Päätymispäivä |
|---------------------------|-------------------|--------------|---------------|
| <b>Hallitus</b>           |                   |              |               |
| Hallituksen puheenjohtaja | Risto Lappalainen | 1.1.2024     | 31.12.2024    |
| Hallituksen jäsen         | Rolf Wikman       | 1.1.2024     | 31.12.2024    |
| Hallituksen jäsen         | Meihua Zhou       | 1.1.2024     | 31.12.2024    |
| Hallituksen jäsen         | Timo Reikko       | 1.1.2024     | 27.6.2024     |

#### Tilin- ja toiminnantarkastus

|                                 |                   |          |            |
|---------------------------------|-------------------|----------|------------|
| Tilintarkastaja                 | BDO Oy            | 1.1.2024 | 31.12.2024 |
| Päävastuullinen tilintarkastaja | Tomi Rimpinen KHT | 1.1.2024 | 31.12.2024 |

#### Isännöinti

|                              |                |           |            |
|------------------------------|----------------|-----------|------------|
| Isännöitsijä                 | Marko Karimäki | 1.1.2024  | 16.1.2024  |
| Isännöitsijä                 | Jeremia Similä | 17.1.2024 | 31.12.2024 |
| Päävastuullinen isännöitsijä | Tuomo Tahkola  | 1.1.2024  | 31.12.2024 |

#### Kiinteistöhuolto ja siivous

|              |                              |          |            |
|--------------|------------------------------|----------|------------|
| Huoltoyhtiö  | Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy | 1.1.2024 | 31.12.2024 |
| Siivousyhtiö | Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy | 1.1.2024 | 31.12.2024 |

#### Tilikauden tapahtumat

##### Yhtiökokouksen tiedot

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.2.2024 klo 17:00 Asunto Oy Vantaan Suitsun kerhohuoneessa, osoitteessa Perintötie 3, 01510 Vantaa. Kokouksessa oli edustettuna 15 728 ääntä yhtiön 29 577 kokonaisäänimäärästä. Lisäksi läsnä oli Kiinteistötahkola Oy:stä isännöitsijä Jeremia Similä.

Kokouksessa päätettiin huoneiston J23 ottamisesta yhtiön hallintaan kolmen vuoden ajaksi sen johdosta, että osakkeenomistaja on laiminlyönyt yhtiövastikkeiden maksamisen. Hallitus valtuutettiin harkintansa mukaan luopumaan päätöksen täytäntöönpanosta ja palauttamaan huoneisto osakashallintaan, mikäli olosuhteet antavat siihen aihetta.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.6.2024 klo 18:05 Holiday Inn Helsingin kokoustila Keflavikissa, osoitteessa Rälssitie 2, 01510 Vantaa. Kokouksessa oli edustettuna 15 039 ääntä ja yhtiön 29 577 kokonaisäänimäärästä. Lisäksi läsnä oli Kiinteistötahkola Oy:stä isännöitsijä Jeremia Similä.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Lisäksi:

- Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä tai olla perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoito- ja/tai rahoitusvastike.
- Päätettiin, että rahastoidaan enintään osakkaiden maksamat hanke- ja lainaosuussuoritukset, mutta tuloutetaan kerättävät rahoitusvastikkeet.
- Päätettiin hyväksyä Kurkiparkin ja yhteisalueiden hoitokunnan luomat järjestyssäännöt, jotka koskevat Kurkiparkin pysäköintialoa.
- Valittiin Risto Lappalainen yhtiön edustajaksi hoitokuntaan.

## Hallituksen kokousten tiedot

Hallitus kokoontui tilikaudella viisi (5) kertaa.

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja tilikauden päättymisen jälkeen

Hallitus päätti luopua J23 asunnon hallintaan otosta, koska huoneiston vastikerästit ja hallintaan otosta aiheutuneet kustannukset on maksettu taloyhtiölle täysimääräisesti, sekä huoneisto on maksanut vastikkeensa ajallaan taloyhtiön tilille 3 kuukauden ajan.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi äänin 2-1 taloyhtiön kiinteistöverovalituksen koskien pysäköintihallin kiinteistöveroa. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on tehty valituslupahakemus sekä valitus KHO:lle.

K-rapun ulkovarastoon johtava rapun ovi uusittiin Vasmet Oy:n toimesta 23.10.2024. Uuden teräsoven kustannukset olivat 2058,20 €, josta saatiin vakuutuskorvauksia 1058,20 €, jotka näkyvät vuoden 2025 tuloslaskelmassa.

Sitowise teki muutokset pesulan IV-järjestelmään, jotka YIT toteutti 2.5.2024. Muutoksella pyritään saamaan pesulaan parempi ilmanvaihto. Muutoksesta ei aiheutunut kuluja taloyhtiölle.

YIT teki rappausurakoitsijan kanssa katselmuksen kiinteistön rappauksiin 4.9.2024, jonka perusteella rappauskorjaukset kuuluvat YIT:n virhevastuun piiriin ja näiden korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia taloyhtiölle. YIT suoritti roikkoparvekkeiden vesivuotojen tiivistyksen takuukorjaustyönä 18.7.2024.

Tilikauden aikana YIT rakensi valmiiksi Perintötie 5:lla sijaitsevat pihapysäköintipaikat ja pysäköintipaikat otettiin käyttöön 1.10.2024.

Tilikauden päättymisen jälkeen taloyhtiön pesulaan asennettiin AirWallet järjestelmä, jonka kautta toimii pesulan koneiden varaukset, käynnistykset ja maksut.

## Osakerekisteröinnit

Seuraaville tiloille tehtiin tilikauden aikana siirtomerkintä:

AP26, AP28

## Kulutustiedot

Kulutustiedot on eritelty tilinpäätöksen liitteenä olevassa kulutusraportissa.

## Palkat ja palkkiot

|               |        |                 |            |
|---------------|--------|-----------------|------------|
| <b>Palkat</b> | 0,00 € | <b>Palkkiot</b> | 1 400,00 € |
|---------------|--------|-----------------|------------|

## Arvio tulevasta kehityksestä

Seuraavan 5 vuoden ajalle suunnitellut ja päätetyt toimenpiteet on esitetty tilinpäätöksen liitteenä olevassa kunnossapitotarveselvityksessä.

## Yhtiön taloustiedot

## Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset

| Tuote                          | Yksikköhinta | Yksikkö     | Aloituspäivä | Päätymispäivä |
|--------------------------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| Autohalli-pysäköintivastike    | 15,00        | kpl         | 1.1.2024     | 30.6.2024     |
| Autohalli-pysäköintivastike    | 35,00        | kpl         | 1.7.2024     | 31.12.2024    |
| Hallintovastike Kurkiparkki    | 18,00        | kpl         | 1.1.2024     | 31.12.2024    |
| Hoitovastike                   | 3,90         | m2          | 1.1.2024     | 30.6.2024     |
| Hoitovastike                   | 4,70         | m2          | 1.7.2024     | 31.12.2024    |
| Korvaus sähköauton latauksesta | 9,30         | kpl         | 1.1.2024     | 31.12.2024    |
| Kurkiparkki Pysäköintivastike  | 18,00        | kpl         | 1.1.2024     | 30.6.2024     |
| Kurkiparkki Pysäköintivastike  | 35,00        | kpl         | 1.7.2024     | 31.12.2024    |
| Kylmä vesi                     | 3,77         | kpl/kulutus | 1.1.2024     | 30.6.2024     |
| Kylmä vesi                     | 4,07         | kpl/kulutus | 1.7.2024     | 31.12.2024    |
| Lämmin vesi                    | 6,90         | kpl/kulutus | 1.1.2024     | 30.6.2024     |
| Lämmin vesi                    | 10,64        | kpl/kulutus | 1.7.2024     | 31.12.2024    |

|                       |        |                 |          |            |
|-----------------------|--------|-----------------|----------|------------|
| LE-autopaikkavuokra   | 55,00  | kpl             | 1.1.2024 | 30.6.2024  |
| LE-autopaikkavuokra   | 100,00 | kpl             | 1.7.2024 | 31.12.2024 |
| Pääomavastike 1       | 0,29   | velallinen j.os | 1.1.2024 | 30.6.2024  |
| Pääomavastike 1       | 0,52   | velallinen j.os | 1.7.2024 | 31.12.2024 |
| Pihapysäköintivastike | 10,00  | kpl             | 1.1.2024 | 30.6.2024  |
| Pihapysäköintivastike | 15,00  | kpl             | 1.7.2024 | 31.12.2024 |
| Vesivastike           | 20,00  | kpl             | 1.1.2024 | 30.6.2024  |
| Vesivastike           | 22,00  | kpl             | 1.7.2024 | 31.12.2024 |

**Lainat tilinpäätöshetkellä**

| Nimi                                | Lainatyyppi        | Lainapääoma  | Velalliset yksiköt | Lainaosuus/vel.yks. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| Pääomavastikelaina 1 - Vantaan Savu | Pääomavastikelaina | 4 680 719,49 | 66 841,37          | 68,142654           |

**Maksuvalmius**

Maksuvalmius on ollut tilikaudella hyvä.

**Talousarviovertailu**

Talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitteenä.  
Talousarvio toteutui kokonaisuudessaan hyvin.

**Hallituksen esitys tilikauden tuloksen/voiton käsittelystä**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 1 732,59 euroa kirjataan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiöllä on tappioita käyttämättä vastaava määrä, joten tuloksesta ei aiheudu veroseuraamuksia.

## Vastikerahoituslaskelma

## KIINTEISTÖN HOITO

## HOITO

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>HOITOTUOTOT</b>                              | <b>179 627,39</b>  |
| Hoitovastikkeet                                 | 152 194,20         |
| Kulutusperusteiset vastikkeet                   | 24 467,18          |
| Vuokrat                                         | 740,00             |
| Käyttökorvaukset                                | 1 555,93           |
| Korkotuotot                                     | 55,49              |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                    | 614,59             |
| <b>HOITOKULUT</b>                               | <b>-156 960,00</b> |
| Hoitokulut                                      | -156 812,86        |
| Viivästyskulut                                  | -130,38            |
| Korkokulut                                      | -16,76             |
| <b>HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>                 | <b>22 667,39</b>   |
| <b>EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ</b> | <b>10 326,36</b>   |
| <b>SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>        | <b>32 993,75</b>   |

## ERITYISVASTIKKEET

## AUTOHALLIVASTIKKEET

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>AUTOHALLIVASTIKKEET TUOTOT</b>                       | <b>11 400,00</b>  |
| Autohallivastikkeet                                     | 11 400,00         |
| <b>AUTOHALLIVASTIKKEET KULUT</b>                        | <b>-11 400,00</b> |
| Hoitokulut                                              | -11 400,00        |
| <b>AUTOHALLIVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ</b>                 | <b>0,00</b>       |
| <b>EDELLISTEN TILIKAUSIEN AUTOHALLIVASTIKKEET JÄÄMÄ</b> | <b>4 175,62</b>   |
| <b>SIIRTYVÄ AUTOHALLIVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ</b>        | <b>4 175,62</b>   |

## AUTOPAIKKAVASTIKKEET

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>AUTOPAIKKAVASTIKKEET TUOTOT</b>                      | <b>900,00</b> |
| Autopaikkavastikkeet                                    | 900,00        |
| <b>AUTOPAIKKAVASTIKKEET KULUT</b>                       | <b>0,00</b>   |
| <b>AUTOPAIKKAVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ</b>                | <b>900,00</b> |
| <b>EDELLISTEN TILIKAUSIEN AUTOPAIKKAVASTIKKEETJÄÄMÄ</b> | <b>0,00</b>   |
| <b>SIIRTYVÄ AUTOPAIKKAVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ</b>       | <b>900,00</b> |

## RAHOITUS

## PÄÄOMAVASTIKE 1

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| PÄÄOMATUOTOT                                               | 666 807,82  |
| Pääomavastikkeet                                           | 340 594,68  |
| Lainaosuussuoritukset                                      | 326 213,14  |
| PÄÄOMAKULUT                                                | -554 998,01 |
| Korkokulut                                                 | -223 685,14 |
| Muut rahoituskulut                                         | -5,00       |
| Lainojen lyhennykset                                       | -331 307,87 |
| PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ                        | 111 809,81  |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ | 14 161,32   |
| SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ               | 125 971,13  |

## TARKISTUS KIRJANPITOON

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ            | 32 993,75  |
| AUTOHALLIVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ    | 4 175,62   |
| AUTOPAIKKAVASTIKKEET YLI/ALIJÄÄMÄ   | 900,00     |
| PÄÄOMAVASTIKE 1 VASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ | 125 971,13 |
| KOKONAISJÄÄMÄ                       | 164 040,50 |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| RAHOITUSOMAISUUS                          | 477 310,15 |
| - LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA             | 526 029,63 |
| ./ SEURAAVAN TILIKAUDEN LAINANLYHENNYKSET | 212 759,98 |
| TASEEN RAHOITUSASEMA                      | 164 040,50 |

**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.

**Suoritetut korjaukset**

| Ajoitus | Projektin vaihe | Kuvaus                                                                                                                |
|---------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021    | Suoritettu      | Yhtiön rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2021 eikä tarvetta huomattaville kunnossapito- ja muutostöille ole ollut. |

**Päätetyt ja käynnissä olevat korjaukset**

| Arvioitu ajoitus | Projektin vaihe | Kuvaus |
|------------------|-----------------|--------|
|------------------|-----------------|--------|

**Suunnitellut korjaukset**

| Arvioitu ajoitus | Projektin vaihe | Kuvaus |
|------------------|-----------------|--------|
|------------------|-----------------|--------|

## Talousarviovertailu

| Talousarviovertailu                                    | Talousarvio<br>1.1.2024 - 31.12.2024 | Toteuma            | Erotus            | Toteuma %      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| <b>Kiinteistön tuotot</b>                              |                                      |                    |                   |                |
| Vastikkeet                                             |                                      |                    |                   |                |
| Hoitovastikkeet                                        | 164 494,20                           | 164 494,20         | 0,00              | 100,00%        |
| Kulutusperusteiset vastikkeet                          | 21 084,68                            | 24 467,18          | 3 382,50          | 116,04%        |
| Vastikkeet yhteensä                                    | 185 578,88                           | 188 961,38         | 3 382,50          | 101,82%        |
| Vuokrat                                                | 930,00                               | 740,00             | -190,00           | 79,57%         |
| Käyttökorvaukset                                       | 1 158,00                             | 1 555,93           | 397,93            | 134,36%        |
| <b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>                     | <b>187 666,88</b>                    | <b>191 257,31</b>  | <b>3 590,43</b>   | <b>101,91%</b> |
| <b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>                    |                                      |                    |                   |                |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                           | 0,00                                 | 614,59             | 614,59            | 0,00%          |
| <b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>           | <b>0,00</b>                          | <b>614,59</b>      | <b>614,59</b>     | <b>0,00%</b>   |
| <b>Kiinteistön hoitokulut</b>                          |                                      |                    |                   |                |
| Henkilöstökulut                                        | -1 800,00                            | -1 400,00          | -400,00           | 77,78%         |
| Hallinto                                               | -23 613,61                           | -21 120,96         | -2 492,65         | 89,44%         |
| Käyttö ja huolto                                       | -20 633,22                           | -22 097,33         | 1 464,11          | 107,10%        |
| Ulkoalueiden hoito                                     | -21 142,56                           | -8 173,24          | -12 969,32        | 38,66%         |
| Siivous                                                | -8 987,79                            | -8 102,19          | -885,60           | 90,15%         |
| Lämmitys                                               | -32 905,83                           | -29 537,56         | -3 368,27         | 89,76%         |
| Vesi ja jätevesi                                       | -19 679,94                           | -18 914,56         | -765,38           | 96,11%         |
| Sähkö ja kaasu                                         | -6 800,00                            | -7 669,81          | 869,81            | 112,79%        |
| Jätehuolto                                             | -7 219,59                            | -6 236,94          | -982,65           | 86,39%         |
| Vahinkovakuutukset                                     | -2 657,50                            | -2 657,50          | 0,00              | 100,00%        |
| Vuokrat                                                | -15 960,00                           | -11 400,00         | -4 560,00         | 71,43%         |
| Kiinteistövero                                         | -25 155,68                           | -20 921,15         | -4 234,53         | 83,17%         |
| Korjaukset                                             | -4 000,00                            | -9 310,02          | 5 310,02          | 232,75%        |
| Muut hoitokulut                                        | -1 000,00                            | -671,60            | -328,40           | 67,16%         |
| <b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>                 | <b>-191 555,72</b>                   | <b>-168 212,86</b> | <b>-23 342,86</b> | <b>87,81%</b>  |
| <b>HOITOKATE</b>                                       | <b>-3 888,84</b>                     | <b>23 659,04</b>   | <b>27 547,88</b>  | <b>608,38%</b> |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                     |                                      |                    |                   |                |
| Rakennuksista ja rakennelmista                         |                                      | -138 739,34        |                   |                |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>            |                                      | <b>-138 739,34</b> |                   |                |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                        |                                      |                    |                   |                |
| Korkotuotot                                            |                                      | 55,49              |                   |                |
| Muut rahoitustuotot                                    |                                      |                    |                   |                |
| Pääomavastikkeet                                       |                                      | 340 594,68         |                   |                |
| Lainaosuussuoritukset                                  |                                      | 326 213,14         |                   |                |
| ./. Rahastoidut osuudet                                |                                      | -326 213,14        |                   |                |
| Muut rahoitustuotot yhteensä                           |                                      | 340 594,68         |                   |                |
| Korkokulut                                             |                                      | -223 832,28        |                   |                |
| Muut rahoituskulut                                     |                                      | -5,00              |                   |                |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>               |                                      | <b>116 812,89</b>  |                   |                |
| <b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA</b>    |                                      | <b>1 732,59</b>    |                   |                |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b> |                                      | <b>1 732,59</b>    |                   |                |

## Tuloslaskelma

| Tuloslaskelma                                              | 1.1.2024 - 31.12.2024 | 1.1.2023 - 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kiinteistön tuotot</b>                                  |                       |                       |
| Vastikkeet                                                 |                       |                       |
| Hoitovastikkeet                                            | 164 494,20            | 148 031,60            |
| Kulutusperusteiset vastikkeet                              | 24 467,18             | 19 208,17             |
| Vastikkeet yhteensä                                        | 188 961,38            | 167 239,77            |
| Vuokrat                                                    | 740,00                | 330,00                |
| Käyttökorvaukset                                           | 1 555,93              | 1 150,84              |
| <b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>                         | <b>191 257,31</b>     | <b>168 720,61</b>     |
| <b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>                        |                       |                       |
| Luottotappiot ja oikaisuerät                               | 614,59                | -837,03               |
| <b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>               | <b>614,59</b>         | <b>-837,03</b>        |
| <b>Kiinteistön hoitokulut</b>                              |                       |                       |
| Henkilöstökulut                                            | -1 400,00             | -1 800,00             |
| Hallinto                                                   | -21 120,96            | -24 889,38            |
| Käyttö ja huolto                                           | -22 097,33            | -28 798,57            |
| Ulkoalueiden hoito                                         | -8 173,24             | 2 874,06              |
| Siivous                                                    | -8 102,19             | -3 848,69             |
| Lämmitys                                                   | -29 537,56            | -30 468,36            |
| Vesi ja jätevesi                                           | -18 914,56            | -18 472,54            |
| Sähkö ja kaasu                                             | -7 669,81             | -18 249,27            |
| Jätehuolto                                                 | -6 236,94             | -6 050,82             |
| Vahinkovakuutukset                                         | -2 657,50             | -2 429,71             |
| Vuokrat                                                    | -11 400,00            | -6 308,00             |
| Kiinteistövero                                             | -20 921,15            | -50 076,83            |
| Korjaukset                                                 | -9 310,02             | -5 851,43             |
| Muut hoitokulut                                            | -671,60               | -1 477,24             |
| <b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>                     | <b>-168 212,86</b>    | <b>-195 846,78</b>    |
| <b>HOITOKATE</b>                                           | <b>23 659,04</b>      | <b>-27 963,20</b>     |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                         |                       |                       |
| Rakennuksista ja rakennelmista                             | -138 739,34           | 0,00                  |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>                | <b>-138 739,34</b>    | <b>0,00</b>           |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                            |                       |                       |
| Korkotuotot                                                | 55,49                 | 107,59                |
| Muut rahoitustuotot                                        |                       |                       |
| Pääomavastikkeet                                           | 340 594,68            | 220 635,62            |
| Lainaosuussuoritukset                                      | 326 213,14            | 274 082,61            |
| ./.. Rahastoidut osuudet                                   | -326 213,14           | -273 558,46           |
| Muut rahoitustuotot yhteensä                               | 340 594,68            | 221 159,77            |
| Korkokulut                                                 | -223 832,28           | -213 241,44           |
| Muut rahoituskulut                                         | -5,00                 | -10,50                |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                   | <b>116 812,89</b>     | <b>8 015,42</b>       |
| <b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>1 732,59</b>       | <b>-19 947,78</b>     |
| <b>Tilinpäätössiirot yhteensä</b>                          |                       |                       |
| <b>Välittömät verot yhteensä</b>                           |                       |                       |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>     | <b>1 732,59</b>       | <b>-19 947,78</b>     |

## Tase

| Tase 31.12.2024                     | 31.12.2024           | 31.12.2023           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                    |                      |                      |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>            |                      |                      |
| Aineelliset hyödykkeet              |                      |                      |
| Maa- ja vesialueet                  |                      |                      |
| Omistuskiinteistöt                  | 1 562 304,40         | 1 562 304,40         |
| MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ         | 1 562 304,40         | 1 562 304,40         |
| Rakennukset ja rakennelmat          |                      |                      |
| Omistusrakennukset ja -rakennelmat  | 14 381 493,10        | 14 520 232,44        |
| RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT YHTEENSÄ | 14 381 493,10        | 14 520 232,44        |
| Muut aineelliset hyödykkeet         | 30 036,33            | 30 036,33            |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ     | 15 973 833,83        | 16 112 573,17        |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>   | <b>15 973 833,83</b> | <b>16 112 573,17</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>          |                      |                      |
| Saamiset                            |                      |                      |
| Lyhytaikaiset saamiset              |                      |                      |
| Saamiset kiinteistön tuotoista      | 35 041,10            | 22 363,19            |
| Muut saamiset                       | 27 499,14            | 58 934,37            |
| Siirtosaamiset                      | 12 346,53            | 8 436,97             |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ     | 74 886,77            | 89 734,53            |
| SAAMISET YHTEENSÄ                   | 74 886,77            | 89 734,53            |
| Rahat ja pankkisaamiset             | 402 423,38           | 170 116,55           |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b> | <b>477 310,15</b>    | <b>259 851,08</b>    |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>           | <b>16 451 143,98</b> | <b>16 372 424,25</b> |

|                                        |                      |                      |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                     |                      |                      |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                      |                      |                      |
| Osakepääoma                            |                      |                      |
| Osakepääoma                            | 2 500,00             | 2 500,00             |
| OSAKEPÄÄOMA YHTEENSÄ                   | 2 500,00             | 2 500,00             |
| Rakennusrahasto                        | 4 283 348,86         | 4 283 348,86         |
| Arvonkorotusrahasto                    | 1 035 771,14         | 1 035 771,14         |
| Muut rahastot                          |                      |                      |
| Lainanlyhennysrahasto                  | 6 153 753,93         | 5 827 540,79         |
| MUUT RAHASTOT YHTEENSÄ                 | 6 153 753,93         | 5 827 540,79         |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | -19 951,68           | -3,90                |
| Tilikauden voitto (tappio)             | 1 732,59             | -19 947,78           |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>             | <b>11 457 154,84</b> | <b>11 129 209,11</b> |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                   |                      |                      |
| Pitkäaikainen                          |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta             | 4 467 959,51         | 4 892 694,36         |
| PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ                 | 4 467 959,51         | 4 892 694,36         |
| Lyhytaikainen                          |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta             | 212 759,98           | 119 333,00           |
| Saadut ennakot                         | 106 323,24           | 16 521,50            |
| Ostovelat                              | 14 588,25            | 34 082,45            |
| Muut velat                             | 33,10                | 0,00                 |
| Siirtovelat                            | 192 325,06           | 180 583,83           |
| LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ                 | 526 029,63           | 350 520,78           |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>          | <b>4 993 989,14</b>  | <b>5 243 215,14</b>  |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>            | <b>16 451 143,98</b> | <b>16 372 424,25</b> |

#### Tilinpäätöksen laatimisperusteet

Yhtiössä ei noudateta ennalta laadittua poistosuunnitelmaa, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Tilinpäätös on laadittu Valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) mikroyrityssäännösten mukaisesti.

#### Oma pääoma

|                                      | 31.12.2023           | Muutos            | 31.12.2024           |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Sidottu oma pääoma</b>            |                      |                   |                      |
| Osakepääoma                          | 2 500,00             | 0,00              | 2 500,00             |
| Rakennusrahasto                      | 4 283 348,86         | 0,00              | 4 283 348,86         |
| Arvonkorotusrahasto                  | 1 035 771,14         | 0,00              | 1 035 771,14         |
| <b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>   | <b>5 321 620,00</b>  | <b>0,00</b>       | <b>5 321 620,00</b>  |
| <b>Vapaa oma pääoma</b>              |                      |                   |                      |
| Lainanlyhennysrahasto                | 5 827 540,79         | 326 213,14        | 6 153 753,93         |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | - 3,90               | -19 947,78        | -19 951,68           |
| Tilikauden voitto/tappio             | - 19 947,78          | 21 680,37         | 1 732,59             |
| <b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>     | <b>5 807 589,11</b>  | <b>327 945,73</b> | <b>6 135 534,84</b>  |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>           | <b>11 129 209,11</b> | <b>327 945,73</b> | <b>11 457 154,84</b> |

#### Vakuudet

| Vastuu                  | Asiakirjan numero | Kuvaus    | Määrä | Arvo         | Yhteensä     | Aloituspvm | Osapuoli    |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------|--------------|--------------|------------|-------------|
| Panttikirja - sähköinen | MML/65117/72/2020 | Vakuutena | 1,00  | 6 503 868,00 | 6 503 868,00 | 3.2.2020   | S-Pankki Oy |
| Panttikirja - sähköinen | MML/65089/72/2020 | Vakuutena | 1,00  | 6 503 868,00 | 6 503 868,00 | 3.2.2020   | S-Pankki Oy |

#### Vastuut

| Vastuu | Asiakirjan numero  | Kuvaus    | Määrä | Arvo | Yhteensä | Aloituspvm | Osapuoli               |
|--------|--------------------|-----------|-------|------|----------|------------|------------------------|
| Rasite | MML/294939/73/2019 | Vakuutena | 0,00  | 0,00 | 0,00     |            | Asunto Oy Vantaan Savu |

#### Henkilöstö

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ollut henkilökuntaa.

#### Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät lainat

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 4 084 054,49 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

#### Kirjanpitokirjat

Tositteet on numeroitu sarjoittain seuraavasti:

Tiliotteet: 1- 214

Baswaren P2P ohjelmasta siirretyt ostolaskut: 1- 392

Myyntilaskut: 1- 2112

Muistiotositteet: 1- 35

Ostolaskut on arkistoitu sähköisesti Baswaren P2P ohjelman laskuarkistoon.

Tilikohtainen tuloslaskelma ja tase-, päivä- ja pääkirja, huoneistoreskontra ja tase-erittelyt liitteineen on arkistoitu sähköisesti Premis-järjestelmään.

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Paikka ja aika: Vantaalla sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

---

Risto Lappalainen  
Hallituksen puheenjohtaja



---

Rolf Wikman  
Hallituksen jäsen

---

Meihua Zhou  
Hallituksen jäsen



---

Tuomo Tahkola  
Päävastuullinen isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Paikka ja aika:

---

Tomi Rimpinen, BDO Oy  
Tilintarkastaja

**Kulutusseurantaportti**

| Tilikausien vertailutiedot     | 2020 | 2021 | 2022  | 2023  | 2024  |
|--------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Lämpöenergian vuosikulutus MWh | 0,0  | 0,0  | 278,0 | 291,0 | 257,3 |
| Muutos %                       | 0,0  | 0,0  | 0,0   | 4,6   | -11,5 |

**Vedenkulutus (m3)**

| Tilikausien vertailutiedot | 2020 | 2021 | 2022    | 2023    | 2024    |
|----------------------------|------|------|---------|---------|---------|
| Veden vuosikulutus m3      | 0,0  | 0,0  | 4 007,0 | 3 754,0 | 3 527,0 |
| Muutos %                   | 0,0  | 0,0  | 0,0     | -6,3    | -6,0    |

**Sähkönkulutus (kWh)**

| Tilikausien vertailutiedot | 2020 | 2021 | 2022     | 2023     | 2024     |
|----------------------------|------|------|----------|----------|----------|
| Sähkön vuosikulutus kWh    | 0,0  | 0,0  | 43 689,0 | 44 815,0 | 47 016,0 |
| Muutos %                   | 0,0  | 0,0  | 0,0      | 2,5      | 4,9      |

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

RISTO TAUNO LAPPALAINEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   As Oy Vantaan Savu

726cff39-5486-40ba-bb63-6a32bd21c030 - 2025-03-14 07:25:22 UTC +02:00

BankID / MobileID - 769bef27-d83a-4138-91cf-cd6bdc03e516 - FI

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

MEIHUA ZHOU

beeb7177-4624-45cd-8c6d-d12d62afc149 - 2025-03-14 11:49:16 UTC +02:00

BankID / MobileID - ad52649c-7a09-4816-86c2-e1eae0a48b26 - FI

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuutus       | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 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