

**As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B**

0650799-6

**Toimintakertomus ja tilinpäätös**

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024



**ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO  
FALLENIUS OY**

# Sisällysluettelo

## Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot . . . . .	1
Vastikerahoituslaskelma . . . . .	12
Talousarviovertailu . . . . .	14
Lainaosuudet tilinpäätöshetkellä . . . . .	17

## Tilinpäätös

Tuloslaskelma . . . . .	18
Tase . . . . .	19
Liitetiedot . . . . .	21
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä . . . . .	23

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista . . . . .	24
---	----

## Tilinpäätöserittelyt ja aineistot

Tuloslaskelma tileittäin . . . . .	25
Tase tileittäin . . . . .	28
Tase-erittelyt . . . . .	30
Lainaosuuslaskelmat . . . . .	34
Lainaosuudet huoneistoittain . . . . .	35

---

## TOIMINTAKERTOMUS

### Yhtiön perustiedot

Asemakaava:	Ympäristöministeriö vahvisti 11.10.1985 alistetun Helsingin kaupunginvaltuuston 8.5.1985 päätöksen asemakaavamuutoksesta, joka perustui piirustukseen 8959 ja koski 4. kaupunginosaa, Kamppi, korttelia n:o 179 ja tonttia n:o 9.
Perustaminen:	Yhtiö on perustettu 6.6.1986 ja merkitty kaupparekisteriin 25.9.1986
Tontti:	Helsingin kaupungin vuokratontti (1326 m <sup>2</sup> ). Vuokra-aika päättyy 31.12.2050
Kiinteistötunnus:	091-4-0179-9
Rakennukset:	Yksi 8-kerroksinen betonirakenteinen kerrostalo, jossa on kaksi maanalaista (AK ja YK) kerrosta ja johon liittyy kaksi 2-kerroksista betonirakenteista pientaloa
Rakennuksen suunnittelu:	Arkkitehtitoimisto Raimo Teränne Ky
Rakennuslupa:	Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan päätös 17.2.1987 § 147, tunnus 4-3017-A-86
Rakentaminen:	Rakennustyöt alkoivat 1.6.1987 ja päättyivät 15.12.1988
Valmistuminen:	15.12.1988
Tilavuus:	19 750 m <sup>3</sup>
Kokonaispinta-ala:	6257,5 m <sup>2</sup>
Hitas-vapautuminen:	Ylimääräinen yhtiökokous 17.12.2018 koski päätöstä hitas-sääntelystä vapauttamisesta ja edellytti lisäksi Helsingin käräjäoikeuden todistusta, päivätty 20.3.2019, siitä, ettei moitekannetta ollut nostettu em. yhtiökokouksen päätöksensä. Helsingin kaupungin 17.4.2019 § 94 antamalla päätöksellä taloyhtiö vapautui hitas-sääntelystä 1.6.2019 lukien
Huoneistotietojärjestelmä:	Taloyhtiön osakeluettelo on 15.10.2023 kirjattu Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään
Huoneistot:	41 asuntoa, 2947,50 m <sup>2</sup> , joissa asukkaita 78 henkilöä 3 toimistihuoneistoa, 158,50 m <sup>2</sup> 3 liikehuoneistoa, 893,50 m <sup>2</sup> 4 varastoa, 424,00 m <sup>2</sup>
Muut tilat:	Yhtiön välittömässä hallinnassa on irtaimistovarasto, saunaosasto, pesula, kaksi kuivaushuonetta, ulkoiluvälinevarasto, kaksi kerhohuonetta, jätehuone sekä teknistä tilaa, kaikki yhteensä n. 484 m <sup>2</sup>
Pysäköinti:	Yhtiö on osakkaana Malminkadun Pysäköinti Oy -nimisessä osakeyhtiössä (lyhennettynä MPOY) omistaen 640 osaketta nrot 2781-3240. Osakkuus, asemakaavamääräys ja tontinvuokrasopimus oikeuttavat yhteensä 32, ei nimettyyn autohallipaikkaan MPOY:n hallitsemisissa autohallitiloissa tonteilla 5-7 ja 11. Taloyhtiön omassa käytössä oli keskimäärin 24 autopaiikkaa vuonna 2024.

Yhtiön toimialana on hallita vuokraoikeudella Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelissa nro 179 tonttia nro 9, sekä omistaa ja hallita mainitulla tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta.

Kiinteistön asuinhuoneistoissa on koneellinen ilmastoinnin poistoilmajärjestelmä. Muissa tiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä sekä lämmön talteenotto. Kiinteistö on liitetty Helsingin Energian, nykyisin Helen Oy, kaukolämpöverkostoon.

Edelleen kiinteistö on liitetty HTV:n kaapelitelevisioverkkoon sopimuksella 2720/28.11.1986. Sopimus on korvattu 27.11.1989 uudella sopimuksella. Lisäksi taloyhtiö liittyi 3.9.2012 DNA-Welhon langattomaan laajakaistaan kaapelimodeemitekniikalla nopeuden ollessa 10 Mbps / huoneisto. Uusi valokuitu plus taloyhtiön laajakaista-sopimus DNA Welho Oy:n kanssa allekirjoitettiin 16.12.2016 ja sopimus uusittiin 2.4.2020.

Taloyhtiöllä on Kone Oy:n kanssa 17.1.2020 allekirjoitettu hissien huoltosopimus. A- ja B-portaan hisseihin asennettiin uusi hälytysjärjestelmä, jolloin hissiin jumiin jäänyt saa suoran yhteyden Koneen hätäkeskukseen hissien sisäpuolelta.

Energiatodistukset on laadittu ja tarkistettu 16.1.2015 erikseen asuinhuoneistoista ja erikseen liiketiloista ja todistukset olivat voimassa 15.1.2025 saakka. Uusi energiasopimusasia on vireillä.

Taloyhtiö hyväksyi uuden sähkönsopimuksen Väre:n kanssa 2023 vuoden lopussa ja sopimus tuli voimaan vuoden 2024 alusta. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja sen irtisanomisaika on yksi vuosi.

Kulutus seurannan energian, veden ja sähkön osalta hoitaa Afry (ent. Vahnen). Luentajärjestelmä päivitettiin etäluentaan tilikauden aikana.

Malminkadun Pysäköinti Oy -niminen osakeyhtiö, lyhennettynä MPOY, vastaa keskitetysti 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 179 pysäköinnin, huoltotoimen, yhteispihan sekä muiden yhteisten järjestelyjen toteuttamisesta ja käytöstä 21.5.1987 allekirjoitetun sopimuksen (korttelisopimus) mukaan. Huoltotoimesta MPOY oli 1.6.2009 allekirjoittanut huoltomaksuista sopimuksen ISS Palvelut Oy:n kanssa ja edelleen taloyhtiön kanssa 27.8.2009. Em. sopimusten voimassaolo päättyi 30.11.2023.

Uusi huoltosopimus liitteineen MPOY / Kotikatu Oy -nimisen osakeyhtiön kesken allekirjoitettiin 15.11.2023 ja toiminta alkoi 1.12.2023. Sopimus kattaa MPOY:n lisäksi kaikki osakasyhtiöt, joten erilliseen MPOY / osakasyhtiön väliseen sopimukseen ei ole tarvetta. Olennainen muutos huollossa koskee uutta maksujärjestelyä siten, että pinta-alan perusteisen laskutuksen sijaan tuli osakeomistukseen perustuva maksu. Menettely hyväksyttiin MPOY:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.12.2023. Korttelin 179 vartiointi hyväksyttiin 30.8.2024 Reila Palvelut Oy:n kanssa.

Lisäksi MPOY:n kautta hoidettiin viiden asunto-osakeyhtiön ja yhden kiinteistöosakeyhtiön taloautomaatio, josta oli sopimus MPOY / Schneider Elektrlc Finland Oy välillä. Uusi automaatiopesopimus allekirjoitettiin 3.9.2021. Tilikauden aikana neljä asunto-osakeyhtiötä ja yksi kiinteistöosakeyhtiö alkoivat maksaa automaatiosta suoraan Schneider Oy:lle. Taloyhtiömme ei liittynyt sopimukseen korkean kuukautisen käyttökustannuksen vuoksi. Yhtiömme siirtyi 20.12.2021 taloautomaatiosta Ouman järjestelmään, ja se toteutui lopullisesti 15.3.2022. Ounet-käyttösopimus ja Sopimus henkilötietojen käytöstä allekirjoitettiin 25.11.2021. Takuu-aika päättyi 1.1.2024.

Edelleen MPOY / 7 osakasyhtiötä olivat 8.6.2008 allekirjoittaneet pysäköinnistä kaksi autopaiikkojen vuokrasopimusta. Sopimus 1:n mukaan MPOY maksaa osakkaille A- ja B-vuokraa. Sopimus 2:n mukaan MPOY perii osakasyhtiöiltä käyttökulukorvausta (K-

vuokraa) 303 asemakaavan ja omistamistaan 27 autopaikoista, jotka viimeksi mainitut paikat on jaettu osakasyhtiöille omistusosuuden perusteella. Autohalleissa on yhteensä 330 autopaikkaa.

MPOY / As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n kesken allekirjoitettiin 24.11.2016 uudet autopaikkojen vuokrasopimukset ja ne tulivat voimaan 1.1.2017 lukien. Sopimusten mukaan taloyhtiö maksaa vuokralaisena MPOY:lle 35 autopaikasta käyttökulukorvauksen (sopimus 2) ja saa vuokranantajana MPOY:ltä (sopimus 1) A-vuokratuloa käyttämättömistä asemakaavan autopaikoista ja MPOY:n 27 autopaikoista osuuttaan vastaavat kolmen (3) autopaikan vuokratulon sekä B-vuokratuloa osakkaille, asukkaille ja talossa toimiville yrittäjille vuokraamista autopaikoista.

Pysäköintilaitoksen yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva asia on edelleen vireillä.

Malminkadun Pysäköinti Oy:n isännöintitoimistona toimii Retta (ent. Realia) Management Oy. Toimitusjohtajana on Rasmus Mäkinen. Po. yhtiön ja MPOY:n välillä on allekirjoitettu 1.9.2020 palvelusopimus ja sen liitteeksi tuli tietosuojasopimus (GDPR).

MPOY:n autohallitiloihin on hankittu 15 sähköautojen latauspistettä.

## Yhtiökokous

### Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.6.2024.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin huonokuntoisten viemäreiden uusimista, sen kustannusta, pankkilainaa sekä hallitukselle ja isännöitsijälle myönnettäviä valtuutuksia. Myös käsiteltiin rakennuksen kadun puoleisten toisen kerroksen toimistotilojen ulkoikkunoiden saneerausta ja sen kustannuksen kattamista hoitovastikeyllijämällä enintään 45 000,00 €.

Sukitusurakka ja ikkunoiden saneeraus valmistuivat tilikauden aikana ja niistä on selvitys olennaisissa tapahtumissa.

## Hallitus

### **1.1. - 4.6.2024**

Raija Relander, puheenjohtaja  
Joonatan Lintala, jäsen, jäsen  
Jukka-Pekka Louneva, jäsen  
Heikki Pelkonen, jäsen  
Taru Sulonen, jäsen

### **4.6.2024 – EDELLEEN**

Raija Relander, puheenjohtaja  
Joonatan Lintala, jäsen  
Jukka-Pekka Louneva, jäsen  
Heikki Pelkonen, jäsen  
Taru Sulonen, jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella seitsemän (7) kertaa sekä kokouspaikalla läsnä olleena että etänä. Lisäksi hallitus osallistui ulkoikkunoiden saneerausta ja viemäreiden uusimista sukitusta koskeviin neuvotteluihin ja työmaakokouksiin.

Taloyhtiön edustajana MPOY:n hallituksessa on ollut varsinaisena jäsenenä Raija Relander ja varajäsenenä oli jäsen Heikki Pelkonen.

## Isännöintitoimisto ja isännöitsijä

Isännöitsijätoimisto Fallenius Oy, osoite Lönnrotinkatu 39 D, 00180 Helsinki, on

1.5.2022 lukien toiminut taloyhtiön isännöintitoimistona. Samasta ajankohdasta lukien isännöitsijänä on toiminut Niko Matinpalo, puhelin +358 505487681 ja sähköpostiyhteys on: [asiakaspalvelu@fallenius.fi](mailto:asiakaspalvelu@fallenius.fi)

Isännöintisopimus liitteineen on allekirjoitettu 12.4.2022 Isännöitsijätoimisto Fallenius Oy / As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n kesken.

Taloyhtiön korjaustöiden ja osakehuoneistojen muutostöiden valvonnan hoiti diplomi-insinööri Jouna Järviö Tammertalotekniikasta.

### Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana 1.6.2022 lukien on toiminut MS-Revisor Oy / Juha Kerimaa, KHT. Varatilintarkastajana on toiminut Arto Poutanen HT.

### Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhuollossa toimi MPOY / ISS Palvelut Oy 30.11.2023 saakka ja 1.12.2023 lukien MPOY / Kotikatu Oy.

### Siivous

Siivouspalvelut hoiti GR-siivous Oy.

### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä. Hallitus hyväksyi uuden sopimuksen 23.1.2025 lukien.

### Talous

Osakkailta ja vuokralaisilta on peritty maksuja seuraavasti:

#### Vastikkeet / vuokrat

Hoitovastike, asunnot	01.01.2024 - 30.06.2024	5,149 / m <sup>2</sup> / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	4,700 / m <sup>2</sup> / kk
Hoitovastike, toimistot, liiketilat ja varastot	01.01.2024 - 30.06.2024	6,179 / m <sup>2</sup> / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	5,640 / m <sup>2</sup> / kk
Tontinvuokravastike, asunnot	01.01.2024 - 30.06.2024	3,354 / m <sup>2</sup> / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	2,624 / m <sup>2</sup> / kk
Tontinvuokravastike, toimistot, liiketilat ja varastot	01.01.2024 - 30.06.2024	7,546 / m <sup>2</sup> / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	5,904 / m <sup>2</sup> / kk

#### Vuokrat

Kerhuhuonevuokrat E 53 ja E 54	01.01.2024 - 30.06.2024	1 242,56 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	1 252,00 € / kk

Sukitusremontin ajalta taloyhtiö myönsi vuokriin kahden viikon vuokraa vastaavan alennuksen.

#### Käyttökorvaukset

Vesimaksu, asunnot	01.01.2024 - 30.06.2024	26,00 / kk / hlö
	01.07.2024 - 31.12.2024	26,00 / kk / hlö
Vesimaksu, toimistot ja liiketilat	01.01.2024 - 30.06.2024	26,00 € / kk / alk. 50 m <sup>2</sup> ja alk. 20 m <sup>2</sup>
	01.07.2024 - 31.12.2024	26,00 € / kk / alk. 50 m <sup>2</sup> ja alk. 20 m <sup>2</sup>
Saunamaksu	01.01.2024 - 30.06.2024	15,00 € / kk / huon. vak. 15,00 € / kertatilaus
	01.07.2024 - 31.12.2024	15,00 € / kk / huon. vak. 15,00 € / kertatilaus
Erill. jätemaksu (liiketi- lat A 46, B 48 ja B 49)	01.01.2024 - 30.06.2024	47,00 €/kk/alkava 100 m <sup>2</sup>
	01.07.2024 - 31.12.2024	50,00 €/kk/alkava 100 m <sup>2</sup>

#### Autohallivastike ja -vuokrat

Vastikemaksut taloyhtiölle		
Autohallipaikka, osakkaat	01.01.2024 - 30.06.2024	100,00 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	100,00 € / kk
2. autohallip, osakkaat	01.01.2024 - 30.06.2024	125,00 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	125,00 € / kk
Autohallipaikka liiketilat	01.01.2024 - 30.06.2024	175,00 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	175,00 € / kk
Autohallipaikka, osakkaiden vuokralainen	01.01.2024 - 30.06.2024	145,00 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	145,00 € / kk
Moottoripyöräpaikka	01.01.2024 - 30.06.2024	30,00 € / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	30,00 € / kk

#### Sukitusurakka / sopimus, valmistumisen kustannukset, maksut ja lainan vakuudet

Urakkasopimuksen allekirjoitus 11.10.2023	
Urakkasumma arvonlisäveroineen	359 000,00 €
Urakan kokonaiskustannukset	451 233,00 €
Hankeosuuden kertasuoritus 24.9.2024	- 131 547,07 €
Hankeosuuden pääomavastikeosuus	319 685,93 €
- 0,286 € / osake / kk alkaen 1.10.2024	
Pankkilaina OP / taloyhtiö 2.10.2024	
Maksetut pääomavastikkeet 31.12.2024	- 8 972,10 €
Urakkalaina 31.12.2024	310 713,83 €

Taloyhtiöllä oli viemärien sukitusurakkaa varten nostettu 500 000,00 € remonttilimiitti. Urakan valmistumisen 26.6.2024 jälkeen limiitti konvertoitiin rahoituslainaksi ja osakkeenomistajilla oli mahdollisuus maksaa oma hankeosuutensa pois kertamaksulla tai jäädä maksamaan pääomavastiketta 1.10.2024 lukien. 18 osakasta maksoi 24.9.2024 kertamaksuna yhteensä 131 547,07 €. Pääomavastiketta maksaa 33 osakasta summalle 319 685,93 €

### **Maksuvalmius**

Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

### **Talousarviovertailu**

Tilikautena talousarvion **tuotot** toteutuivat 100,36 prosenttisesti ja **kulut** 93,56 prosenttisesti. Toteutuneet tuotot ylittivät 2 169,10 €. Hoito- ja tontinvuokravastike yhdessä tuottivat 0,76 € vähemmän kuin mitä talousarviossa oli esitetty.

Talousarvion **hoitokulut** alittuivat 39 511,51 €, sillä pelätyt lämmitys-, vesi- ja sähkökustannukset jäivät huomattavasti talousarviolukemista, yhteensä 12 693,00 € huomioon ottaen myös meneillään oleva viemäriurakka. Hallituksen kokouspalkkioissa tuli säästöä 4 300 €, joka siirrettiin sukitusurakan ja ikkunaremontin neuvottelu- ja työmaakokousten kustannuksiin. Samoin käytön ja huollon osalta tuli lähes 6 900 € säästö. Korjauskuluista maksettiin yhteensä 51 306 € ja säästöä tuli 5 595 €.

Merkittäviä ylityksiä ei ollut. Poistoja tehtiin yhteensä 37 062,39

Muut tarkemmat tiedot ilmenevät talousarviovertailusta.

### **Taloudellinen tulos**

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli voittoa 46,48 € (vuonna 2023 tulos oli 26,93 €). Tulos oli hoitovastikkeen osalta ylijäämäinen 54,487 €. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 192 065,81 € (vuoden 2023 vastaava ylijäämä oli 137 578,60 €) ja tontinvuokravastikkeen osalta ylijäämä oli 33,67 € (kun se vuonna 2023 oli 9,90 €). Tilikaudelle 2025 siirtyi ylijäämää yhteensä 192 109,38 € (vuonna 2024 siirtyi yhteensä 137 588,50 €).

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksessa.

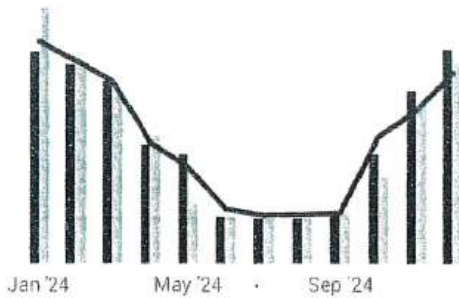
**As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B**

Kiinteistötyyppi	Asuinkerrostalo
Lämmitysmuoto:	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Keskittetty poisto
Rakennusvuosi	1988
Rakennustilavuus, m <sup>3</sup>	19750
Bruttoala, m <sup>2</sup>	6258
Asukasmäärä	76

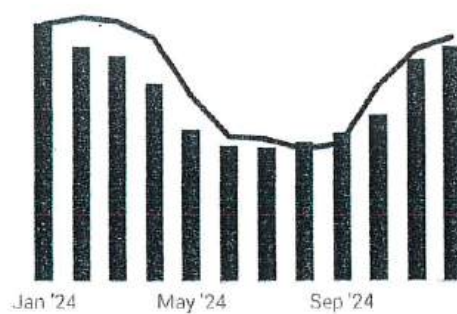
**Ominaiskulutukset, 2024**

**Energian ja veden vuosikäyttö 2023-2024**

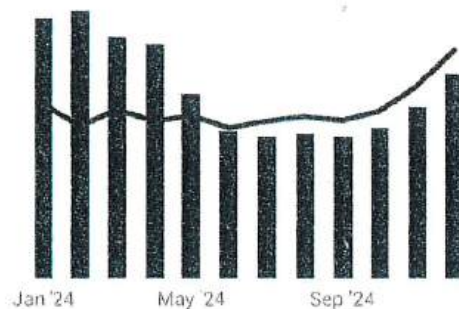
Vuosi tähän mennessä	2024	2023	Muutos
Lämpö, MWh (1-12)	549	558	-1.6 %
Normeerattu lämpö, MWh (1-12)	569	559	1.8 %
Sähkö, kWh (1-12)	60138	52863	13.8 %
Vesi, m <sup>3</sup> (1-12)	3888	4096	-5.1 %
Jäähdytysenergia, MWh (0)			
Koko vuosi, sis. ennuste	2024	2023	Muutos
Lämpö, MWh	549	558	-3.7 %
Normeerattu lämpö, MWh	569	559	1.8 %
Sähkö, kWh	60138	52863	12.4 %
Vesi, m <sup>3</sup>	3888	4096	-5.1 %
Jäähdytysenergia, MWh			

**Lämmitys- ja jäähdytysenergia, MWh 2023-2024**


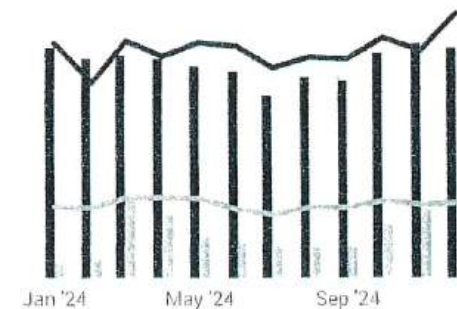
Kulutusten trendi on noususuuntainen, mutta taso on vastaavien kiinteistöjen keskiarvoa matalampi.

**Kaukolämpöveden jäähtymä, °C 2023-2024**


Kaukolämpöveden keskimääräinen jäähtymä lämmityskaudella (1.10.-31.3.) on hyvä (50 °C).

**Sähkö, kWh 2023-2024**


Kulutusten trendi on noususuuntainen, mutta taso on vastaavien kiinteistöjen keskiarvoa matalampi.

**Vesi, m<sup>3</sup> 2023-2024**


Kulutusten trendi on laskusuuntainen, ja taso on vastaavien kiinteistöjen keskiarvoa matalampi.

## LASKELMA ERIKSEEN PERITYSTÄ VESIMAKSUSTA

Henkilöluku	<u>91<sup>x)</sup></u>	henkilöä keskimäärin
Veden hinta	<u>3,28</u>	e/m <sup>3</sup> ( raakavesi + jätevesi )
Veden kulutus	<u>139</u>	litraa/hlö/vrk
Lämmön kulutus	<u>473</u>	MWh vuodessa
Lämmön keskihinta Lämmityksen perusmaksu	<u>69,08</u>	e/MWh
	<u>11 703,18</u>	euroa vuodessa
Veden perusmaksu	<u>4 514,81</u>	euroa vuodessa
Veden käytön kulut e vuodessa, josta	<b>14 895,43</b>	e ( raakavesi + jätevesi )
<b>lämpimän veden kulutusosuus</b>	<b>5 958,17</b>	<b>e ( 40 % )</b>
Lämmönkulutus e vuodessa, josta	<b>54 958,17</b>	e
<b>lämpimän veden valmistuksen osuus</b>	<b>16 490,59</b>	<b>e ( 30 % )</b>
Lämminveden käytön ja valmistuksen kulut yhteensä	<b>31 386,03</b>	euroa
Lämminveden käytön ja valmistuksen kulut e/hlö/kk	<b>28,74</b>	e/hlö/kk ja alk. 20 tai 50 m <sup>2</sup>

<sup>x)</sup> asukkaiden lukumäärään on lisätty liike- ja toimistotilojen arvioitu henkilöstö

### Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakesiirtoja

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

### 1. Jäteviemäreiden ja sadevesiviemäreiden sukitusurakan valmistuminen, hankeosuuden maksaminen joko kertasuorituksena tai pääomavastikkeena sekä pankkilaina vakuuksineen

Viemäreiden sukitusurakan toteutus alkoi 14.10.2023 ja urakka valmistui ja vastaanotettiin 26.6.2024. Urakan aikana oli enintään 500 000 € limiittilaina, joka konvertoitiin rahoituslainaksi. Osakkailla oli mahdollisuus maksaa hankeosuutensa kertamaksuna tai jäädä maksamaan pääomavastiketta. Kertamaksun 131 547,07 € suoritti 24.9.2024 yhteensä 18 osakasta. Pääomavastiketta 0,286 € /osake / kk alkoivat maksaa 33 osakkeenomistajaa 1.10.2024 lukien summata 319 085,93 €.

#### Yhteenvedo sukitusurakan maksutavoista

- urakan kokonaishinta on 451 232,58 yhteensä 14760 osakkeesta ja jakautuu seuraavasti:
    - a) Velkaosuuden kertamaksut suoritettiin 24.9.2024 yhteensä 131 547,01 € käsitäten 18 asunto-osakasta ja 4303 asunto-osaketta.
    - b) Pääomavastikkeen maksajiksi 1.10.2024 lähtien tuli
      - asuinhuoneistoissa 23 osakasta vastaten 5697 osaketta ja 174 165,47 €
      - toimisto-liike-varastotiloissa 10 osakasta vastaten 4760 osaketta ja 145 520,10 €
    - c) Velkakirja on sähköisesti allekirjoitettu 2.10.2024 Uudenmaan Osuuspankki (OP) / As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B välillä
      - velan määrä on 319 685,93 € ja vuotuinen korko on 0,480 %-yksikköä yli 12 kuukautta euribor koron
      - velan ja koron maksu
        - velan viimeisin takaisinmaksupäivä on 30.9.2039
        - tasalyhennys ilman korkoa on 10 656,20 €
        - ensimmäinen lyhennyksen ja koron eräpäivä on 31.3.2025. Sen jälkeen eräpäivät ovat kuukauden viimeinen päivä kuuden (6) kuukauden välein
        - maksut veloitetaan luotonhoitotililtä nro FI78 5727 1820 0324 97
      - erityispanntausitumus on sähköisesti allekirjoitettu
      - sitomusnumero 5727 18-95065570
      - velan ja kulujen vakuudeksi lainanantajalle on luovutettu seuraavat pantit:
        - 5 kpl panttikirjoja 21.06.2006, a 17 500,00 €, yhteensä 87 500,00 €
        - 10 kpl panttikirjoja 29.09.2009, a 30 000,00 €, yhteensä 300 000,00 €
        - 14 kpl panttikirjoja 16.09.2009, a 20 000,00 €, yhteensä 280 000,00 €
- 29 kpl** **Yhteensä 667 500,00 €**

### 2. Toimistotilojen ulkoikkunoiden uusiminen lopputöineen

Varsinainen yhtiökokous hyväksyi 29.5.2023 kadun puoleisten toisen kerroksen toimistotilojen A 1, A 4+B 21 ja B 24 ulkoikkunoiden saneerauksen siten, että kustannukset katetaan hoitoylijäämällä enintään 45 000 €. Urakoitsijaksi valittiin Itä-Helsingin Lasi Oy. Urakkasopimus allekirjoitettiin 26.9.2023. Työ valmistui 26.9.2023 ja urakkahinnasta 31 937 € maksettiin 90 % määrältään 29 569,19 € ja 10 % eli 3 139 € sovittiin maksettavaksi puutteiden korjaamista ja takuu-aikaa koskeviksi. Puutteet korjattiin vasta 2024, minkä jälkeen sisäpuolisten ikkunoiden tiivistys ja maalaustyöt valmistuivat lokakuussa 2024.

### 3. IV-kanavien nuohous, asuinhuoneistojen venttiilien suodattimien vaihto ja ilmanvaihdon säätö

#### Taustaa

Hallituksen päätöksillä ptk 4/27.4.2009 asia 8 ja 8/26.10.2009 asia 11 toteutettiin ensimmäisen kerran IV-kanavien nuohous. Toisen kerran IV-kanavat nuohottiin vuonna 2014. Tällöin nauhalliset puhaltimet uusittiin EC-puhaltimiksi. Lopuksi suoritettiin ilmanvaihdon säädöt asunnoissa, toimistotiloissa, liiketiloissa ja yleisissä tiloissa.

#### **2024 toteutettu IV-kanavien nuohous ym. toimet**

Varsinainen yhtiökokous hyväksyi IV-kanavien puhdistukset ym. 4.6.2024. Hallitus hyväksyi päätöksellä 27.8.2024 Cervi Oy:n suorittamaan koko rakennuksessa IV-kanavien nuohouksen, laitetarkistukset ja niiden puhdistukset. Samassa yhteydessä asuntojen ikkuna- ja seinäventtiilien suodattimet vaihdettiin. 16.12.2024 Cerviltä saatiin 105 sivuinen raportti ja siitä tulostettava mittauspöytäkirja sekä laskut, erikseen kanaviin liittyvistä toimenpiteistä ja suodattimien vaihdosta.

Cervin IV-kanaviin kuuluvien työsuoritusten laiminlyönneistä hallitus on toimittanut reklamaation, joten hyväksyminen on vielä kesken puuttuvien töiden vuoksi.

Muita merkittäviä tapahtumia ei ole ollut.

### Arvio tulevasta kehityksestä

Tulevia toteutettavia toimenpiteitä ovat seuraavat asiat kuten:

- energiatodistuksen uusiminen sekä asuntojen että liiketilojen osalta. Voimassaolo päättyi 15.1.2025 ja uuden todistuksen aikaansaaminen on vireillä..
- lukituksen uusiminen koko rakennuksessa on tarkoitus toteuttaa 2025.. Nykyiset mekaaniset Sento-lukot ovat vuodelta 2011. Taloyhtiön pesulassa on Pulse-merkkinen Abloyn sähkölukko. Hallituksen tarkoitus on varsinaisessa yhtiökokouksessa 2025 käsitellä lukitusasiaa, jossa vaihtoehtona on mekaaninen lukitus / sähkölukko. Hallitus suosittelee sähkölukkoa ja ovilukkoa ulko-ovien helpommaksi avaamiseksi
- asuinhuoneistotilojen palovaroittimien hankinta ja huolto siirtyivät taloyhtiön vastuulle 1.1.2024 siten, että 1.1.2026 laitteet on asennettu pelastuslain 29.4.11/379 muutetun 23.3.23/436 17 §:n edellyttämällä tavalla.

Lakimuutos koskee rakennuksen omistajalle kuuluvaa vastuuta. Alkuperäinen 1.7.2011/379 voimaan tullut laki koski nimenomaisesti huoneiston haltijaa. Palovaroitin tuli asentaa huoneistoon jokaista alkavaa 60 m<sup>2</sup> kohti. Myös huoneiston haltijalle kuului palovaroittimen huolto.

Hallitus tyytyi epävirallisesti muistuttamaan asukkaita palovaroittimen asentamisesta ja sen huollosta. Pelastuslain 17 § muutos oikeuttaa rakennuksen omistajan tai hänen edustajansa pääsemään huoneistoon. Palovaroittimen omistaa tällä hetkellä osakas. Varoittimet saattavat olla erimerkkisiä ja niiden toiminnot tehokkuudessa saattavat vaihdella. On myös mahdollista, että varoitin on jo tiensä päässä.

Puheenjohtaja on 8.2.2024 selvittänyt asuinhuoneistoissa tarvittavan palovaroittimien määrän, yhteensä 71 kpl jokaista alkavaa 60 m<sup>2</sup> kohti. Järkevintä on hankkia jokaiseen asuntoon samanlainen palovaroitin ja niihin 10 vuotta toimiva patteri. Sähköön liitettävä akulla toimiva varoitin ei onnistu, koska huoneistojen lampuista



**Vastikerahoituslaskelma****Hoitorahoitus**

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	278 847,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	34 281,00
Vuokrat	55 537,36
Käyttökorvaukset	6 280,50
Muut lainojen nostot	451 235,00
Muut kiinteistön tuotot	360,00
Korkotuotot	28,62
Pov-1 jäämän siirto	34,70
Luottolimiitin käytön lisäys	353 341,25
<b>Hoitotuotot yhteensä</b>	<b>1 179 945,43</b>

Hoitokulut	
Hoitokulut	-334 658,92
Korkokulut	-9 557,96
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-314 345,19
Luottolimiitin käytön vähennys	-466 896,15
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>-1 125 458,22</b>
Yhteensä	
<b>Ylijäämä/alijäämä</b>	<b>54 487,21</b>
<b>Edellisten tilikausien jäämä</b>	<b>137 578,60</b>
<b>Siirtyvä ylijäämä/alijäämä</b>	<b>192 065,81</b>

**Tonttivastike**

Tonttivastiketuotot	
Tonttivastike	224 838,24
<b>Tonttivastiketuotot yhteensä</b>	<b>224 838,24</b>
Tonttivuokrakulut	
Tonttivuokrakulut	-224 804,57
<b>Tonttivuokrakulut yhteensä</b>	<b>-224 804,57</b>
Yhteensä	
<b>Ylijäämä/alijäämä</b>	<b>33,67</b>
<b>Edellisten tilikausien jäämä</b>	<b>9,90</b>
<b>Siirtyvä ylijäämä/alijäämä</b>	<b>43,57</b>

**Pääomavastike 2**

Pääomatulot	
Pääomavastikkeet	8 972,10
Lainaosuussuoritukset	131 549,07
<b>Pääomatulot yhteensä</b>	<b>140 521,17</b>
Pääomamenot	
Korkokulut	-2 494,50
Muut rahoituskulut	-500,00
Lainan lyhennykset	-131 549,07
<b>Pääomamenot yhteensä</b>	<b>-134 543,57</b>
Yhteensä	
<b>Ylijäämä/alijäämä</b>	<b>5 977,60</b>
<b>Edellisten tilikausien jäämä</b>	<b>0,00</b>
<b>Siirtyvä ylijäämä/alijäämä</b>	<b>5 977,60</b>

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B

Y-tunnus: 0650799-6

---

**Tarkistus kirjanpitoon**

Hoitorahoitus yhteensä	192 065,81
Tonttivastike yhteensä	43,57
Pääomavastike 2 yhteensä	5 977,60
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>198 086,98</b>
Rahoitusomaisuus	
Rahoitusomaisuus	237 767,35
<b>Rahoitusomaisuus yhteensä</b>	<b>237 767,35</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikainen vieras pääoma	-60 992,77
./. Seur. tilikauden lainanlyhennykset	21 312,40
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>-39 680,37</b>
Taseen rahoitusasema	198 086,98

**Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024**

	Kuluva vuosi	Kuluva arvio	Tot. %
Kiinteistön tuotot			
<b>HOITOVASTIKKEET</b>			
3000 Hoitovastike	278 847,00	278 847,00	100,00
3004 Tonttivastike	224 838,24	224 839,00	100,00
	503 685,24	503 686,00	100,00
<b>KULUTUSPERUSTEISET VASTIKKEET</b>			
3031 Vesimaksu	34 281,00	32 448,00	105,65
	34 281,00	32 448,00	105,65
<b>VUOKRAT</b>			
3101 Asuinhuoneistovuokrat	14 346,36	14 974,00	95,81
3106 Autohallipaikka	31 350,00	40 152,00	78,08
3109 Muut vuokratuotot	9 841,00		
	55 537,36	55 126,00	100,75
<b>KÄYTTÖKORVAUKSET</b>			
3203 Saunamaksut	1 080,00	1 095,00	98,63
3209 Muut käyttökorvaukset	5 200,50	5 200,00	100,01
	6 280,50	6 295,00	99,77
<b>MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
3400 Muut kiinteistön tuotot	360,00	420,00	85,71
	360,00	420,00	85,71
Kiinteistön tuotot yhteensä	600 144,10	597 975,00	100,36
Kiinteistön hoitokulut			
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>			
5060 Hallituksen palkkiot	-4 760,00	-9 000,00	52,89
5090 Muut palkat ja palkkiot		-100,00	
	-4 760,00	-9 100,00	52,31
<b>HALLINTO</b>			
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	-18 214,32	-18 404,00	98,97
5332 Isännöinnin erillisveloitukset		-300,00	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	-3 205,18	-5 300,00	60,48
5350 Maksut tilintark.toim.	-1 240,00	-1 500,00	82,67
5360 Asiantuntijapalkkiot		-300,00	
5370 Toimistokulut	-421,60	-3 700,00	11,39
5371 Kokouskulut	-1 259,00	-1 500,00	83,93
5372 Monistekulut	-1 020,32		
5373 Postikulut	-410,45		
5377 Pankkikulut	-1 412,58		
5380 Lehdet	-159,50		
5389 Muut hallintokulut	-124,37	-1 000,00	12,44
	-27 467,32	-32 004,00	85,82
<b>KÄYTTÖ JA HUOLTO</b>			
5420 Käyttömaksut	-398,11		
5422 Laajakaistamaksut	-1 248,00	-1 250,00	99,84
5430 Kiinteistöhuoltomaksut	-26 544,32	-32 410,00	81,90
5431 Kiinteistöhuollon erillisvel	-495,51		
5440 Laitahuoltomaksut	-2 383,05	-3 500,00	68,09
5441 Vartiointi ja hälytyksensiirto	-59,52		
5444 Energian ja veden kulutus seur	-943,64		
5446 IV-suodattimien vaihto	-613,51		
5448 Hissihuolto	-2 183,61	-2 500,00	87,34
5450 Huollon tarveaineet	-229,38	-800,00	28,67
5453 Lukot, avaimet, helat ym.	-225,00		
5480 Muut huollon kulut	-219,16	-2 000,00	10,96
	-35 542,81	-42 460,00	83,71

<b>ULKOALUEIDEN HOITO</b>			
5530 Ulkoalueiden kiinteistönhuolto	-3 164,48		
5533 Kasvi- ja vihertyöt	-1 166,30	-2 500,00	46,65
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunt	-2 723,80	-7 000,00	38,91
5580 Muut ulkoal.hoitokulut	-104,50	-500,00	20,90
	-7 159,08	-10 000,00	71,59
<b>SIIVOUS</b>			
5630 Siivouspalvelumaksut	-10 296,52	-10 500,00	98,06
5631 Siivouksen erilliskorvaukset		-300,00	
5640 Erityiskoht. siivousmaksut	-3 748,69	-3 800,00	98,65
5663 Mattojen pesu- ja hankintakulu	-2 842,39		
5680 Muut siivouskulut	-27,47		
	-16 915,07	-14 600,00	115,86
<b>LÄMMITYS</b>			
5700 Lämmitys	-72 035,14	-76 000,00	94,78
	-72 035,14	-76 000,00	94,78
<b>VESI JA JÄTEVESI</b>			
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-18 441,51	-22 000,00	83,83
	-18 441,51	-22 000,00	83,83
<b>SÄHKÖ</b>			
5900 Sähkö	-9 831,12	-15 000,00	65,54
	-9 831,12	-15 000,00	65,54
<b>JÄTEHUOLTO</b>			
6000 Jättemaksu	-9 638,96	-9 000,00	107,10
6080 Muut jätehuoltokulut	-1 258,34	-2 000,00	62,92
	-10 897,30	-11 000,00	99,07
<b>VAHINKOVAKUUTUKSET</b>			
6110 Kiinteistön täysarvovakuutus	-11 548,35	-11 550,00	99,99
6180 Muut vakuutukset	-595,00	-595,00	100,00
	-12 143,35	-12 145,00	99,99
<b>VUOKRAT</b>			
6211 Tontin vuokra	-224 804,57	-224 805,00	100,00
6213 Paikoitusaluevastikkeet	-56 360,00	-58 800,00	95,85
	-281 164,57	-283 605,00	99,14
<b>KIINTEISTÖVERO</b>			
6300 Kiinteistövero	-11 168,41	-12 500,00	89,35
	-11 168,41	-12 500,00	89,35
<b>KORJAUKSET</b>			
6430 Kiinteistökorjaukset		-56 900,00	
6440 Ulkoaluerakent.korj.	-253,28		
6442 Lipputankojen, nimikyltt.korj.	-280,30		
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-10 040,80		
6463 Parvekkeiden korjaus	-213,14		
6464 Kattorakenteiden korjaus	-1 439,11		
6472 Sauna- ja pesulaosastokorj.	-1 030,12		
6475 Lukostokorjaukset	-1 140,38		
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-6 198,64		
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.	-1 066,75		
6533 Ilmastointijärjest. korjaus	-15 186,66		
6541 Hissien ja siirtolaitt. korj.	-6 614,74		
6543 Saunan kiukaiden korjaus	-232,76		
6545 Pesulakoneiden korjaus	-595,01		
6550 Sähköjärjestelmien korj.	-4 921,27		
6570 Suunnittelu ja valvonta	-1 889,43		
6580 Ilkivaltakorjaukset	-203,02		
	-51 305,41	-56 900,00	90,17

<b>ERILLISURAKAT</b>			
6750 Viemärisaneeraus	-314 345,19		
	-314 345,19		
<b>./ AKTIVOINNIT</b>			
6798 Aktivoinnit	314 345,19		
	314 345,19		
<b>MUUT HOITOKULUT</b>			
6800 Muut hoitokulut	-632,40	-661,00	95,67
	-632,40	-661,00	95,67
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-559 463,49	-597 975,00	93,56
<b>HOITOKATE</b>			
	40 680,61		
Poistot ja arvonalentumiset			
<b>RAKENNUKSISTA JA RAKENNELMISTA</b>			
7050 Poisto rakennelmista	-25 710,00		
7090 Poisto rakenn.koneista	-8 972,00		
	-34 682,00		
<b>KONEISTA JA KALUSTOSTA</b>			
7100 Poisto koneet, kalusto	-2 400,39		
	-2 400,39		
<b>MUISTA PITKÄV. MENOISTA</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	-37 082,39		
Rahoitustuotot ja -kulut			
<b>KORKOTUOTOT</b>			
8022 Viivästyskorkotuotot	28,62		
	28,62		
<b>PÄÄOMAVASTIKKEET</b>			
8122 Pääomavastike 2	8 972,10		
	8 972,10		
<b>./ RAHASTOIDUT VASTIKKEET</b>			
<b>LAINAOSUUSUORITUKSET</b>			
8252 Lainaosuussuoritukset laina 2	131 549,07		
	131 549,07		
<b>./ RAHASTOIDUT OSUUDET</b>			
8262 Lainaosuussuor. rahastointi 2	-131 549,07		
	-131 549,07		
<b>KORKOKULUT</b>			
8632 Korkokulut pääomav.laina 2	-2 494,50		
8650 Korkokulut luotoll. tili	-9 557,96		
	-12 052,46		
<b>MUUT RAHOITUSKULUT</b>			
8832 Muut rah.kulut pääomalaina 2	-500,00		
	-500,00		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 551,74		
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>			
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>			
	46,48		
Tilinpäätössiirrot			
<b>POISTOERON MUUTOS</b>			
<b>VEROTUSPER. VARAUSTEN MUUTOS</b>			
Tilinpäätössiirrot yhteensä			
<b>VÄLITTÖMÄT VEROT</b>			
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46,48		

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B

Y-tunnus: 0650799-6

## Lainojen jälkilaskelma 31.12.2024

Pääomavastike 2/ sukitus	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	0,00
Lainapääoma tilikauden alussa	
Pov-2/ Sukitus 572718-80073761	451 235,00
Yhteensä	451 235,00
Pääomavastikkeet	8 972,10
Korot	-2 494,50
Lyhennykset	-131 549,07
Muut rahoituskulut	-500,00
Lainasuussuoritukset	131 549,07
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	5 977,60
Lainapääoma	-319 685,93
Lainasta vastaavat yksiköt	10457.0000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-29.999840
<b>LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ</b>	<b>5 977,60</b>

**Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.2024**

	010124-311224	010123-311223
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	503 685,24	478 065,24
Kulutusperusteiset vastikkeet	34 281,00	32 879,00
Vuokrat	55 537,36	68 335,32
Käyttökorvaukset	6 280,50	5 832,90
Muut kiinteistön tuotot	360,00	360,00
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>600 144,10</b>	<b>585 472,46</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät		446,01
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>		<b>446,01</b>
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-4 760,00	-2 796,67
Hallinto	-27 467,32	-32 245,06
Käyttö ja huolto	-35 542,81	-55 173,11
Ulkoalueiden hoito	-7 159,08	-5 192,61
Siivous	-16 915,07	-10 255,20
Lämmitys	-72 035,14	-69 844,48
Vesi ja jätevesi	-18 441,51	-19 730,51
Sähkö	-9 831,12	-7 714,82
Jätehuolto	-10 897,30	-9 675,98
Vahinkovakuutukset	-12 143,35	-11 110,21
Vuokrat	-281 164,57	-288 959,75
Kiinteistövero	-11 168,41	-11 103,97
Korjaukset	-51 305,41	-48 305,90
Erillisurakat	-314 345,19	-152 510,43
./.. Aktivoinnit	314 345,19	152 510,43
Muut hoitokulut	-632,40	-1 327,93
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-559 463,49</b>	<b>-573 436,20</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>40 680,61</b>	<b>12 482,27</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-34 682,00	-7 246,61
Koneista ja kalustosta	-2 400,39	-3 200,52
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-37 082,39</b>	<b>-10 447,13</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	28,62	
Pääomavastikkeet	8 972,10	
Lainaosuussuoritukset	131 549,07	
./.. Rahastoidut osuudet	-131 549,07	
Korkokulut	-12 052,46	-402,21
Muut rahoituskulut	-500,00	-1 606,00
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 551,74</b>	<b>-2 008,21</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>46,48</b>	<b>26,93</b>
Tilinpäätössiirrot		
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>46,48</b>	<b>26,93</b>

**Tase tilikausi 01.01. - 31.12.2024**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>V A S T A A V A A</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	817 515,93	817 515,93
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>817 515,93</b>	<b>817 515,93</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	25 498,48	25 498,48
Rakennukset ja rakennelmat	5 957 553,74	5 525 380,12
Koneet ja kalusto	7 201,17	9 601,56
Ennakkomaksut ja keskener. han		152 510,43
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>5 990 253,39</b>	<b>5 712 990,59</b>
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	1 093,64	1 093,64
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 093,64</b>	<b>1 093,64</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>6 808 862,96</b>	<b>6 531 600,16</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	107,90	1 169,99
Siirtosaamiset	340,38	340,38
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>448,28</b>	<b>1 510,37</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>448,28</b>	<b>1 510,37</b>
Rahoitusarvopaperit		
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	237 319,07	186 416,05
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>237 319,07</b>	<b>186 416,05</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>237 767,35</b>	<b>187 926,42</b>
<b>V A S T A A V A A</b>	<b>7 046 630,31</b>	<b>6 719 526,58</b>

**Tase tilikausi 01.01. - 31.12.2024**

	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	-4 964,91	-4 964,91
Rakennusrahasto	-6 467 006,57	-6 467 006,57
Lainanlyhennysrahasto	-225 099,70	-93 550,63
Ed.tilikausien voitto/tappio	9 853,65	9 880,58
Tilikauden voitto/tappio	-46,48	-26,93
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>-6 687 264,01</b>	<b>-6 555 668,46</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Pakolliset varaukset		
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-298 373,53	
<b>Pitkäaikainen yhteensä</b>	<b>-298 373,53</b>	
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	-21 312,40	-113 554,90
Saadut ennakot	-8 326,47	-8 828,39
Ostovelat	-26 474,82	-39 468,40
Muut velat	-1 684,58	-1 654,58
Siirtovelat	-3 194,50	-351,85
<b>Lyhytaikainen yhteensä</b>	<b>-60 992,77</b>	<b>-163 858,12</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>-359 366,30</b>	<b>-163 858,12</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>-7 046 630,31</b>	<b>-6 719 526,58</b>

## Liitetiedot

As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024

### Tilinpäätöksen laatimisessa noudatettu säännöstö

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

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa.

### Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	-4 964,91	0,00	-4 964,91
Rakennusrahasto	-6 467 006,57	0,00	-6 467 006,57
Arvonkorotusrahasto	0	0	0
Sidottu oma pääoma yhteensä	-6 471 971,48	0,00	-6 471 971,48
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	-225 099,70	-131 549,07	-93 550,63
Edellisten tilikausien voitto/tappio	9 853,65	-26,93	9 880,58
Tilikauden voitto/tappio	-46,48	-19,55	-26,93
Vapaa oma pääoma yhteensä	-215 292,53	-131 595,55	-83 696,98
Oma pääoma yhteensä	-6 687 264,01	-131 595,55	-6 555 668,46

### Vakuudet ja vastuusitoumukset

Numero	kpl	á-hinta	Yhteensä €	Vahvistuspvm	Saaja
9503-9507	5	17 500,00	87 500,00	21.6.2006	Uudenmaan OP
5768-5869	2	30 000,00	60 000,00	29.9.2008	Uudenmaan Op
5770-5777	8	30 000,00	240 000,00	29.9.2008	Uudenmaan Op
6058-6071	14	20 000,00	280 000,00	16.9.2009	Uudenmaan OP
6072-6077	6	20 000,00	120 000,00	16.9.2009	As Oy Runeberginkatu 4B
18218-18219	2	100 000,00	200 000,00	17.5.2011	As Oy Runeberginkatu 4B
18220	1	86 500,00	86 500,00	17.5.2011	As Oy Runeberginkatu 4B
18221-18224	4	40 000,00	160 000,00	17.5.2011	As Oy Runeberginkatu 4B
Yhteensä	42		1 234 000,00		
MML/30077/723/2020	1	460 000,00		17.1.2020	Helsingin kaupunki

Kiinnitykset yhtiön rakennuksiin. Kaikki panttikirjat ovat sähköisiä.

Taloyhtiölle on 29.7.1987 vahvistettu kiinnitys tontti 9 hallintaoikeuden vakuudeksi.

Helsingin kaupungille on 29.7.1987 summalle 2 631 000 FIM etuoikeudella vahvistettu kiinnitys tontin vuotuisen vuokranmaksun vakuudeksi. Kiinnitys on uudistettu 5.6.1997 euromääräiseksi 442 502. Kiinnitys 17 498 € määrälle on 17.1.2020 vahvistettu etusijalla 28.11.2019 lukien ja yhdistetty rahamääräksi 460 000 €. Sähköisen panttikirjan saajana on Helsingin kaupunki.

#### SAADUT VAKUUDET

Itä-Helsingin Lasi Oy takuuajan vakuus 1 266,00€ / Nordic Guarantee Oy 25.12.2025 sakka

Sukitusykköset Oy takuuajan vakuus 11 580,00€ /Handelsbanken 28.09.2026 saakka

Vuokravakuuksia yhtiön omistamista huoneistoista oli tilinpäätöshetkellä 890,94 € (E 53).  
Lisäksi yhtiön hallussa oli erillinen vakuussitoumus 1 106,00 € (E 54).

## Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

## Pitkäaikaiset lainat

Yhtiöllä on yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä lainoja yhteensä 213 123,93 euroa

## Poistot ja varaukset

Poistot ja varaukset	Aika	Arvo
Asuin- ja tsto rakennukset	1.1.2024	5 305 024,66
Tilikauden lisäys		314 345,19
Tilikauden poisto		
Asuin- ja tsto rakennukset	31.12.2024	5 771 880,28
Rakennukset ja rakennelmat	01.01.2024	184 467,46
Tilikauden lisäys		
Tilikauden poisto 13,937%		-25 710,00
Rakennukset ja rakennelmat	31.12.2024	158 757,46
Koneet ja kalusto	01.01.2024	9 601,56
Tilikauden lisäys		
Tilikauden poisto 25%		-2 400,39
Koneet ja kalusto	31.12.2024	7 201,17
Rakennuksen koneet	01.01.2024	35 888,00
Tilikauden lisäys		
Tilikauden poisto 25%		8 972,00
Rakennuksen koneet	31.12.2024	26 916,00
Keskeneräiset hankkeet	01.01.2024	152 510,43
Tilikauden vähennys		-152 510,43
Keskeneräiset hankkeet	31.12.2024	0,00

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tämä toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu sähköisesti

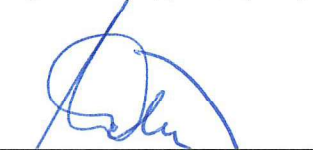
Helsingissä 27/2 2025



Raija Rélander, puheenjohtaja



Joonatan Lintala, jäsen



Heikki Pelkonen, jäsen



Taru Sulonen, jäsen



Jukka-Pekka Louneva, jäsen



Niko Matinpalo, isännöitsijä

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä  
20.3.2025

MS-Revisor Oy/ Juha Kerimaa, KHT

KERIMAA

JUHA

12897321L

Digitally signed by  
KERIMAA JUHA  
12897321L  
Date: 2025.03.20  
11:05:14 +02'00'

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Tilinpäätös

- Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt pdf-tiedostoina
- Tilikohtainen tuloslaskelma pdf-tiedostona
- Tilikohtainen tase pdf-tiedostona

### Kirjanpidot

- Päivä- ja pääkirja html-tiedostona
- Huoneistoreskontra ja laskutuserittely pdf-tiedostoina

### Tositteet

- Kirjanpidon tositteet (tositelaji 1) ja tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Vastikereskontran tositteet (tositelaji 2) ja tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina

### Aineiston säilytys

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

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

*As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4 B:n yhtiökokoukselle*

### ***Tilinpäätöksen tilintarkastus***

#### ***Lausunto***

Olemme tilintarkastaneet As. Oy Helsingin Runeberginkatu 4B:n (y-tunnus 0650799–6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 46,48 euroa, 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 velvollisuuksiamme 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2025

MS-Revisor Oy

Juha Kerimaa

*KHT*

**KERIMAA**  
**JUHA**  
**12897321L**

Digitally signed  
by KERIMAA  
JUHA  
12897321L  
Date: 2025.03.20  
11:07:31 +02'00'