

As. Oy Helsingin Ambra

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy, PL 48
02321 Espoo
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 3246379-8

TILINPÄÄTÖS 31.12.2024
Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	4
TILIKAUDEN AIKAiset KORJauKSET	5
TALOUSARVIOVERTAILU	6
LAINAOSUUDET	7
RAHASTOINNIT	7
TULOSLASKELMA	8
TASE.....	9
LIITETIEDOT	10
ALLEKIRJOITUKSET.....	12
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	12
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA.....	13
KÄYTETTY TOSITELAJIT	13

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.
Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 1.1. - 31.12.2024

Yhtiön perustiedot

Y-tunnus: 3246379-8
Tontti: Helsingin kaupungin vuokratontti, jonka pinta-ala on 4 119 m²
Kiinteistötunnus: 091-020-0026-0007
Rakennukset: 1 kpl
Rakennustyyppi: kerrostalo
Tilavuus: 49620 m³
Huoneistopinta-ala: 7372 m²
Valmistumisvuosi: 2024
Osakkeiden lukumäärä: 684 313 kpl
Huoneistot: Osakashallinnassa 126 asuntoa, 2 liiketilaa ja 1 varasto
Pysäköinti: 70 autohallipaikkaa osakashallinnassa
Asukasmäärä tilikauden päättyessä 25 henkilöä.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.6.2024. Kokouksessa päätettiin, että osinkoa ei jaeta. Päätettiin myöntää vastuuvapaus hallitukselle ja isännöitsijälle. Päätettiin, että hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota ja tilintarkastajan palkkio maksetaan laskun mukaisesti. Valittiin hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 7.10.2024. Kokouksessa päätettiin yksimielisesti muuttaa yhtiöjärjestyksen huoneistositelmaa vastaamaan rakennusaikana tehtyjä muutoksia

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 14.10.2024. Kokouksessa päätettiin yksimielisesti muuttaa yhtiöjärjestyksen huoneistositelmaa vastaamaan rakennusaikana tehtyjä muutoksia, lisäksi täydennettiin huoneistot vastaamaan myyntipohjia huoneistoluettelon mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 12.12.2024. Kokouksessa päätettiin vahvistaa yhtiölle 12.12.2024 alkaen vastikkeet. Lisäksi päätettiin valtuuttaa yhtiön hallitus olemaan perimättä tai perimään tarvittaessa yhden kuukauden vastikkeet.

Hallitus

	01.01.-31.12.2024
Puheenjohtaja	Jukka Haaparanta
Jäsen	Juhani Aspara
	Pirjo Kivistö

Hallitus kokoontui tilikaudella 1 kerran.

Isännöitsijä

Yhtiön rakennusaikaisena isännöitsijänä on toiminut Pirjo Kivistö.
Yhtiön asumisaikaiseksi isännöitsijäksi on valittu yhtiön valmistumisesta 12.12.2024 alkaen Braleva Kiinteistöpalvelut Oy/ Mea Valkama.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut
1.1.-31.12.2024 Ernst & Young Oy tilintarkastusyhteisö.
2.4.2025 alkaen BDO Oy tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena Kauri Itäluoma.

Kiinteistön huolto

Kiinteistön huoltotehtävät on hoitanut 12.12.2024 alkaen Kotikatu Ruoholahti.

Siivous

Yhtiöllä on sopimus siivouksesta yhtiön yleisissä tiloissa 12.12.2024 alkaen Kotikatu Ruoholahden kanssa.

Talous

Osakkailta on peritty vastikkeitä ja maksuja alla esitetyn mukaisesti. Laskelmat vastikkeiden käytöstä ovat jäljempänä vastikelaskelmissa.

Hoitovastikkeet

Hoitovastike, asuinhuoneistot	12.12.2024 – 31.12.2024	8,90 €/os/kk
Hoitovastike, liikehuoneistot	12.12.2024 – 31.12.2024	8,90 €/os/kk
Hoitovastike, muut tilat	12.12.2024 – 31.12.2024	4,45 €/os/kk
Hoitovastike, varasto	12.12.2024 – 31.12.2024	4,45 €/os/kk
Autotallivastike	12.12.2024 – 31.12.2024	40,00 €/os/kk
Alv-lisähoitovastike 25,5 %	12.12.2024 – 31.12.2024	0,95 €/os/kk
Pääomavastike 1	12.12.2024 – 31.12.2024	0,1664 €/os/kk
Vesimaksuennakko	12.12.2024 – 31.12.2024	22,00 €/hlö/kk
Saunamaksu	12.12.2024 – 31.12.2024	5,00 €/h
Kerhotila 1 ja liikuntatila	12.12.2024 – 31.12.2024	2,00 €/h
Kerhotila 2 ja etätyötila	12.12.2024 – 31.12.2024	ark klo 8-15 maksuton
Kerhotila 2 ja etätyötila	12.12.2024 – 31.12.2024	4,00 €/h muina aikoina

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

Lainat

	1.1.2024	31.12.2024
Pääomavastikelaina 1	11.124.258,00	33.341.053,79

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksessa jäljempänä. Tilinpäätös kattaa aikavälin 12.12.-31.12.2024.

Energian ja veden kulutus 12 kuukaudessa

Lämmönkulutus	- kWh/m ³
Sähkönkulutus	- kWh/m ³
Vesi	- l/hlö/vrk

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ole rekisteröity omistajamuutoksia. Tilikauden aikana tapahtuneet omistajavaihdokset rekisteröidään tilikauden päättymisen jälkeen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Huoneistotietojärjestelmään.

Hallintaan otetut huoneistot

Yhtiöllä ei ole hallintaan otettuja huoneistoja.

Hankelaskelma

Yhtiössä ei ole tehty laajoja korjauksia tilikauden aikana.

Olennot tapahtumat tilikaudella

Rakennus valmistui ja ensimmäiset asukkaat muuttivat taloon 12.12.2024.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Hallinnonluovutuskokous (ylimääräinen yhtiökokous) pidettiin 2.4.2025. Kokouksessa vahvistettiin talousarvio 2025 RS-taloussuunnitelman mukaisin vastike- ja käyttökorvausmaksuin. Hallitus valtuutettiin perimään ylimääräisenä tai jättämään perimättä yhden kuukauden vastikkeet tarvittaessa. Hallituksen jäseniksi valittiin Samuli Pyykkönen, Ben Wärn, Vesa Jäntti, Marjo Nyrhinen ja Dan Palmgren. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy ja päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Kauri Itäluoma. Väestönsuojan hoitajaksi

valittiin Tapio Issakainen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön ensimmäinen kokonainen toimintavuosi on 2025. Toiminta keskittyy asumisaikaisen hallinnon ja taloudenpidon huolelliseen hoitamiseen sekä vuositarkastukseen valmistautumiseen.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Vakuudellisten lainojen määrä tilikauden lopussa on 33.341.053,79 euroa. Kiinnitykset omien velkojen vakuutena ovat 53.376.414 euroa ja kiinnityksistä vuokravakuuteen kohdistuu 1.311.000 euroa. Vapaina olevia kiinnityksiä ei ole. Tarkempi erittely on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Yhtiöllä on rahalaitoslainoja yhteensä 33.341.053,79 euroa. MML/643772/73/2022 Vuokraoikeus 7.10.2022 Helsingin Kaupunki, voimassa 31.12.2080 asti.

Yhtiö on hakenut arvonlisäverolliseksi kiinteistön luovutuksesta liiketilojen 1 ja 2 sekä varaston osalta. Nämä ovat olleet arvonlisäverollisessa käytössä. Liiketilojen 1 ja 2 sekä varaston osuus vastikkeellisista neliöistä on 2,5425 %. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan arvonlisäverovähennystä esim, jos kyseisiä tiloja otetaan arvonlisäverottomaan käyttöön.

Liiketilojen 1 ja 2, varaston, autopaikan 23 sekä jätelajittelun rakennuskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron alkuperäinen 2024 palautettu summa on 219.840,92 €. Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron palautusvastuu päättyy vuonna 2034. Tilikauden päättyessä sitä on jäljellä 197.856,83 €.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 67.493,84 euroa. Hoitovastikkeessa ei ole kumulatiivista jäämään, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 67.493,84 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on laadittu tilinpäätökseen erillisenä laskelmana.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 0,00 euroa kirjataan vapaan oman pääoman vähennykseksi.

Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö.

Lisäksi yhtiöllä on vakuutuksen lisäturva OikeusturvaPLUS Howdenista. Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiölle on otettu lisäturvat AsumisPLUS ja VastuuPLUS.

As. Oy Helsingin Ambra
Hallitus

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	44.134,79
Kulutusperusteiset vastikkeet	227,10
Vuokrat	25,81
Käyttökorvaukset	212,91
Muut kiinteistön tuotot	33.369,21
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	77.969,82
HOITOKULUT	
Hoitokulut	-10.475,98
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-10.475,98
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	67.493,84
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ	0,00
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	67.493,84
ARVONLISÄVEROVASTIKELASKELMA HOITOTUOTOT	
Alv-lisähoitovastikkeet	109,40
Suoritettava Alv (-)	-283,94
Vähennettävä arvonlisävero (+)	52,40
ARVONLISÄVEROVASTIKELASKELMA HOITOTUOTOT YHT.	-122,14
Tilikauden alv hoitoyli- /alijäämä	-122,14
Ed. vuosien alv hoitoyli- /alijäämä	0,00
Siirtyvä alv hoitoyli-/alijäämä	-122,14
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1	
Pääomavastikkeet	59.833,78
Pääomavastikkeista suoritettava alv	-135,34
Lainaosuussuoritukset	111.975,94
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ	171.674,38
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1	
Korkokulut	-56.583,81
Muut rahoituskulut	-18,00
Lainojen lyhennykset	0,00
Lainaosuuslyhennykset	-99.659,84
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1	-156.261,65
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1	15.412,73
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, LAINA 1	15.412,73
ARVONLISÄVEROLASKELMA RAHOITUSTUOTOT	
Pääomavastikkeisiin sisältyvä alv	135,34
Alv-vastiketuotot	135,34
Suoritettava Alv (-)	-135,34
Vähennettävä arvonlisävero (+)	0,00
ARVONLISÄVEROLASKELMA RAHOITUSTUOTOT YHTEENSÄ	0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ALVJÄÄMÄ	0,00
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä	67.493,84
Siirtyvä alv hoitoyli-/alijäämä	-122,14
Siirtyvä pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1	15.412,73
Kokonaisjäämä	82.784,43
Rahoitusomaisuus	111.454,73
Lyhytaikainen vieras pääoma	-28.670,30
Taseen rahoitusasema	82.784,43
Erotus	0,00

TILIKAUDEN AIKAISET KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Yhteensä

0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot. %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	44.471,29	0,00	44.471,29	
Vuokrat, Alv	25,81			
Käyttökorvaukset, Alv	212,91			
Muut kiinteistön tuotot	33.369,21			
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-283,94			
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	77.795,28	0,00	77.795,28	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-3.293,34	0,00	-3.293,34	
Käyttö ja huolto yhteensä	-1.555,35	0,00	-1.555,35	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-429,45	0,00	-429,45	
Siivous yhteensä	-710,09			
Lämmitys	-2.727,43			
Sähkö ja kaasu	-1.422,22			
Vahinkovakuutukset	-338,10	0,00	-338,10	
Vähennettävät arvonlisäverot	52,40			
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-10.423,58	0,00	-10.423,58	
HOITOKATE	67.371,70	0,00	67.371,70	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-182.444,27			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-182.444,27			
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Pääomavastikkeet	59.833,78	0,00	59.833,78	
Lainaosuussuoritukset	111.975,94			
Suoritettavat arvonlisäverot pääomavastiketuotoista	-135,34			
Korkokulut yhteensä	-56.583,81			
Muut rahoituskulut yhteensä	-18,00			
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	115.072,57	0,00	115.072,57	
VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00	0,00	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00	0,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	0,00	0,00	0,00	

LAINAOSUUDET

Pääomavastikelaina 1	31.12.2024
Lainapääoma	33.341.053,79
Yli-/alijäämä	15.412,73
Lainarasitus	33.325.641,06
Lainasta vastaavat yksiköt	555.478,77
Lainarasitus per velallinen yksikkö	59,994446

RAHASTOINNIT

Rahastoinnit pääomavastikkeista	Yhteensä	Rahastoitu
Pääomavastikelaina 1	59.167,71	0,00
Rahastoinnit lainaosuussuorituksista	Yhteensä	Rahastoitu
Pääomavastikelaina 1	111.975,94	0,00

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	44.471,29	
Vuokrat, Alv	25,81	
Käyttökorvaukset, Alv	212,91	
Muut kiinteistön tuotot	33.369,21	
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-283,94	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	77.795,28	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto	-3.293,34	
Käyttö ja huolto	-1.555,35	
Ulkoalueiden hoito	-429,45	
Siivous	-710,09	
Lämmitys	-2.727,43	
Sähkö ja kaasu	-1.422,22	
Vahinkovakuutukset	-338,10	
Vähennettävät arvonlisäverot	52,40	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-10.423,58	
HOITOKATE	67.371,70	0,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-182.444,27	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-182.444,27	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Pääomavastikkeet	59.833,78	
Lainaosuussuoritukset	111.975,94	
Suoritettavat arvonlisäverot pääomavastiketuotoista	-135,34	
Korkokulut	-56.583,81	
Muut rahoituskulut	-18,00	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	115.072,57	
VOITTO (TAPPIO)	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	0,00	0,00

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	2.007.000,00	2.007.000,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2.007.000,00	2.007.000,00
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	384.264,20	
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	63.656.068,74	
Rakennuksen koneet ja laitteet	1.507.599,59	
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	65.163.668,33	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		23.091.922,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	65.547.932,53	23.091.922,00
Sijoitukset	479.857,04	479.857,04
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	68.034.789,57	25.578.779,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	111.454,73	27.419.701,65
Saamiset yhteensä	111.454,73	27.419.701,65
Rahat ja pankkisaamiset		68,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	111.454,73	27.419.770,00
VASTAAVAA YHTEENSÄ	68.146.244,30	52.998.549,04
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	27.227.188,21	27.372.520,00
Lainanlyhennysrahasto	7.549.332,00	
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	34.776.520,21	27.372.520,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	33.341.053,79	11.124.258,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	33.341.053,79	11.124.258,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	2.648,92	
Ostovelat	14.355,75	
Muut velat	6.141,64	14.501.771,04
Siirtovelat	5.523,99	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	28.670,30	14.501.771,04
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	33.369.724,09	25.626.029,04
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	68.146.244,30	52.998.549,04

LIITETIEDOT

Tilikausi 1.1. - 31.12.2024

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot:

Tilinpäätös on laadittu pienyhtiöksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyhtiöiden tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut menot poistetaan tasapoistoin viidessä tai kymmenessä vuodessa.

Useamman tilikauden aikaiset urakat on aktivoitu ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin sen tilikauden päättyessä, milloin ne ovat vielä keskeneräisiä. Tilikaudella milloin urakka on valmis ja vastaanotettu, aktivointi ennakkomaksuista ja keskeneräisistä hankinnoista on purettu tulosvaikutteisesti ja urakka on aktivoitu/tuloutettu siihen tase- tai tuloslaskelman erään, johon urakka luonteensa vuoksi kuuluu.

Yhtiön asumisaikainen toiminta on alkanut 12.12.2024. Edellisen tilikauden tiedot eivät ole tältä osin vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Hallinnonluovutuskokous (ylimääräinen yhtiökokous) pidettiin 2.4.2025. Kokouksessa vahvistettiin talousarvio 2025 RS-taloussuunnitelman mukaisin vastike- ja käyttökorvausmaksuin. Hallitus valtuutettiin perimään ylimääräisenä tai jättämään perimättä yhden kuukauden vastikkeet tarvittaessa. Hallituksen jäseniksi valittiin Samuli Pyykkönen, Ben Wärn, Vesa Jäntti, Marjo Nyrhinen ja Dan Palmgren. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) ja päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Kauri Itäluoma. Väestönsuojan hoitajaksi valittiin Tapio Issakainen.

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	27.372.520,00	0,00
Lisäys	0,00	27.372.520,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12	27.372.520,00	27.372.520,00
Lainanlyh.rahasto 1.1	0,00	0,00
Lisäys	7.549.332,00	0,00
Lainanlyh.rahasto 31.12	7.549.332,00	0,00
Voitto/tappio edel.kausilta	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma yhteensä	34.776.520,21	27.372.520,00
Oma pääoma yhteensä	34.776.520,21	27.372.520,00

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa lainoista on yhteensä noin 31.298.588,40 euroa. Tämä luku muuttuu mahdollisten lainaosuussuoritusten johdosta.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Helsingin Kaupunki	7.10.2022	643776	1.311.000 €
Uudenmaan Osuuspankki	19.10.2022	669401	30.000.000 €
Uudenmaan Osuuspankki	19.10.2022	669404	10.000.000 €
Uudenmaan Osuuspankki	19.10.2022	669405	10.000.000 €
Uudenmaan Osuuspankki	19.10.2022	669406	3.376.414 €
Yhteensä			54.687.414 €

MMML/643772/73/2022 Vuokraoikeus 7.10.2022 Helsingin Kaupunki, voimassa 31.12.2080 asti.

Vakuudellisten lainojen määrä tilikauden lopussa on 33.341.053,79 euroa. Kiinnitykset omien velkojen vakuutena ovat 53.376.414 euroa ja kiinnityksistä vuokratavakuteen kohdistuu 1.311.000 euroa. Vapaina olevia kiinnityksiä ei ole.

Yhtiö on hakenut arvonlisäverolliseksi kiinteistön luovutuksesta liikeilojen 1 ja 2 sekä varaston osalta. Nämä ovat olleet arvonlisäverollisessa käytössä. Liikeilojen 1 ja 2 sekä varaston osuus vastikkeellisista neliöistä on 2,5425 %. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan arvonlisäverovähennystä esim, jos kyseisiä tiloja otetaan arvonlisäverottomaan käyttöön.

Liikeilojen 1 ja 2, varaston, autopaikan 23 sekä jätelajittelun rakennuskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron alkuperäinen 2024 palautettu summa on 219.840,92 €. Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron palautusvastuu päättyy vuonna 2034. Tilikauden päättyessä sitä on jäljellä 197.856,83 €.

Kuukausi	Yhteensä	Osuus (%)	Tarkistusvastuu huoneistoittain	Jäljelle jäävä tarkistusvastuu
Liikeila 1	58 659,57 €	26,68 %	5 865,96 €	52 793,61 €
Liikeila 2	111 573,25 €	50,75 %	11 157,33 €	100 415,93 €
Varasto	7 389,00 €	3,36 %	738,90 €	6 650,10 €
Jätelajittelu	34 335,34 €	15,62 %	3 433,53 €	30 901,81 €
Autopaikka 23	7 883,76 €	3,59 %	788,38 €	7 095,38 €
	219 840,92 €	100,00 %	21 984,09 €	197 856,83 €

Saadut takuut ja vakuudet

Takaussitoutumus / RS-takaus, Rakentamisvaiheen vakuus

Euler Hermes SA, Suomen sivuliike

Takauksenottaja	Skanska Talonrakennus Oy
Edunsaajat	As Oy Helsingin Ambra sekä sen osakkeenostajat
Voimassaolo	Toistaiseksi
Takauksen määrä	4.789.596,00 €

Suorituskyvyttömyysvakuutus

Lähitapiola

Vakuutuksenottaja	Skanska Talonrakennus Oy
Edunsaaja	As. Oy Helsingin Ambra
Voimassaolo	Vakuutus sopimus alkaa 8.11.2022 ja päättyy 10 vuoden kuluttua viimeisen rakennuksen luovutusajankohdasta.
Suorituskyvyttömyysvakuutus	16.486.111 €

Henkilöstö

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ole ollut palkattua henkilökuntaa, eikä yhtiö ole maksanut palkkioita.

ALLEKIRJOITUKSET

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Helsingissä 22.4.2025.
Allekirjoitukset sähköisesti Visma Sign-ohjelmalla

Samuli Pyykkönen
hallituksen puheenjohtaja

Ben Wärn
hallituksen jäsen

Vesa Jäntti
hallituksen jäsen

Marjo Nyrhinen
hallituksen jäsen

Dan Palmgren
hallituksen jäsen

Mea Valkama
isännöitsijä
Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä 2025.

BDO OY, tilintarkastusyhteisö
Kauri Itäluoma, KHT

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirja	Visma Fivaldi sähköinen arkisto
Pääkirja	Visma Fivaldi sähköinen arkisto
Pysyvä arkistointi	Sähköinen arkisto (pdf-tiedosto)
Tilinpäätös ja toimintakertomus	Sähköinen arkisto (pdf-tiedosto)
Liitetietotositteet	Visma Fivaldi sähköinen arkisto

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
8	Pkviennit
17	Autom.kirjaukset
18	Tiliote
19	Avaavat saldot
60	Myynnihallinta
994	Liitetietotositteet

Ostolaskut ovat yhtiön ostoreskontraan kirjattu ostotositteet ja niiden maksusuoritukset on kirjattu Maksuina. Pkviennit ovat yhtiön pääkirjaan kirjattuja muistiotositteita. Yhtiön vastikereskontran maksutavoitteet on kirjattu KH tavoite tositelajille ja mikäli vastikereskontran tavoitteita on korjattu vastikereskontran kuukausittaisen kauden sulkemisen jälkeen ovat korjaukset kirjattu KH tavoitteen korjauksiin. Vastikereskontran vastaanotetut maksusuoritukset on kirjattu KH maksu tositelajille. KH automaattikirjaukset ovat vastaavien ja vastattavien selvittelytilien kohdistustositteita. Palkat ja palkkiot on kirjattu Palkka tositelajille, mikäli niitä on maksettu. Autom. kirjaukset tositelajilla on yhtiön voittovarojen kirjaukset. Konekielinen tiliote tositelajille on kirjattu yhtiön tiliotetapahtumat, Avaavissa saldoissa on kirjattuna yhtiön siirtosaldoihin siihen hetkeen, kun se on siirtynyt kirjanpidon ja tilipäätöksen toteuttaneen isännöintiyhteisön hoitoon.

Kirjanpitokirjat on säilytettävä vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

BEN BÖRJE WÄRN

9047cc94-db34-477e-af13-73c56f9a01c0 - 2025-04-29 14:38:51 UTC +03:00
BankID / MobileID - 2357cdea-8c3e-448f-bb6e-7b59f040ad76 - FI

MEA MARIA VALKAMA**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Braleva Kiinteistöpalvelut Oy**

81c3076c-d8e6-4858-bd7d-5a717400e357 - 2025-04-29 15:15:37 UTC +03:00
BankID / MobileID - 83981dd1-9d79-490b-9072-5253608c1092 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

DAN ROBIN WILHELM PALMGREN

797bdd86-5f8e-4739-b546-93d612753dee - 2025-04-29 15:31:54 UTC +03:00
BankID / MobileID - bbab213e-1150-440e-af10-8c142c563815 - FI

VESA-MATTI JÄNTTI

74d2e3cb-86c2-401a-9f26-0d1c5e160c4a - 2025-05-07 19:19:49 UTC +03:00
BankID / MobileID - a60efbe9-cfad-482c-a1a1-0601e2f6b9d7 - FI

Tero Markku Samuli Pyykkönen

33193619-2bd2-48e3-97cf-4ce0d92436e1 - 2025-05-15 09:07:44 UTC +03:00
BankID / MobileID - cf6f24be-ecf0-41c2-a116-73c8fb6e4cc3 - FI

KAURI TAPANI ITÄLUOMA**BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki**

6faa5134-b5d1-4346-b51e-2c6e67f513d9 - 2025-05-15 20:14:37 UTC +03:00
BankID / MobileID - 554d70bf-54f6-48e5-8a97-86883b478b61 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Marjo Heini Nyrhinen**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Asunto Oy Helsingin Ambra**

a3f947e9-ad9b-42d8-ac44-2b2171c1467e - 2025-05-16 15:42:32 UTC +03:00
BankID / MobileID - e1276f01-11a0-4ad3-839f-19c9d2e4d925 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

As. Oy Helsingin Ambra yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet As. Oy Helsingin Ambra (y-tunnus: 3246379-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024-31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia 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 lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja isännöitsijä ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 aihetta 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.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 toimintakertomuksen¹. 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 sähköisen allekirjoituksen päivällä

BDO Oy

Kauri Itäluoma, KHT

KAURI TAPANI ITÄLUOMA
BDO Oy, FI27760894, Porkkalankatu 3, 00180, Helsinki
965090be-7aeb-4a2d-8777-9433d8cd7516 - 2025-05-15 20:18:08 UTC +03:00
BankID / MobileID - 34ce3b59-de13-43e0-b72f-df1b3cdbcfb - FI
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossa-pitotarveselvitys, 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.

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja:

LAATIMISAJANKOHTA	ASIAKIRJA

RAKENNUSOSA/JÄRJESTELMÄ	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN 5 VUODEN AIKANA
Piha, ulkoalueet	-
Perustukset, runko	-
Julkisivut	-
Parvekkeet	-
Ikkunat ja ulko-ovet	-
Katto	-
Huoneistojen märkätilat	-
Yleiset tilat	-
Lämmitysjärjestelmä	-
Vesi- ja viemärijärjestelmä	-
Ilmanvaihto	-
Sähkö- ja tietojärjestelmä	-
Hissit	-

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN SELVITYS SUORITETUISTA HUOMATTAVISTA KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekotavat.

TOIMEPIDE	TEKOTAPA JA AJANKOHTA
-	-
-	-
-	-

Lisätiedot: Kiinteistö on valmistunut 12/2024.

Yhtiökokous 16.6.2025

Hyväksytty ylimääräisessä yhtiökokouksessa		16.6.2025	
Tilavuus	49620,0 m ³	Asuntoja	126,00 kpl
Asuinpinta-ala	7193,5 m ²	Asukkaita	17,00 kpl (31.12.2024)

	1.1.2025 -	1.7.2025 -
Hoitovastike, asunnot ja liiketilat (€/m2/kl)	8,900	8,900
Hoitovastike, varastot (€/m2/kk)	4,450	4,450
Autopaikkavastike (€/ap/kk)	40,000	40,000
Rahoitusvastike (€/os/kk)	0,166	0,166
Vesivastike (€/hlö/kk)	22,000	22,000
Saunamaksu (€/kk)	20,000	20,000
Kerhotila, liikuntatila (€/h)	2,000	2,000
Kerhotila, F sis työskentelytilat (€/h)	4,000	4,000

				Talousarvio 2025 €	Toteutunut 2024 €
KIINTEISTÖN TUOTOT					
3001 Hoitovastikkeet, asunnot				768265,80	0,00
6 kk x	8,90	7193,5 m ²	384132,90		
6 kk x	8,90	7193,5 m ²	384132,90		
Hoitovastikkeet, liiketilat				19063,80	0,00
6 kk x	8,90	178,5 m ²	9531,90		
6 kk x	8,90	178,5 m ²	9531,90		
Hoitovastikkeet, varastot				453,90	0,00
6 kk x	4,45	8,5 m ²	226,95		
6 kk x	4,45	8,5 m ²	226,95		
Autopaikkavastikkeet				33600,00	0,00
6 kk x	40,00	70 ap	16800,00		
6 kk x	40,00	70 ap	16800,00		
Vesivastikkeet				39336,00	0,00
6 kk x	22,00	149 hlö	19668,00		
6 kk x	22,00	149 hlö	19668,00		
Saunamaksut				1800,00	0,00
6 kk x	20,00	5 vuoro	600,00		
6 kk x	20,00	10 vuoro	1200,00		
Kerhotilamaksut. Liikuntatila				240,00	0,00
6 kk x	2,00	10 tunti	120,00		
6 kk x	2,00	10 tunti	120,00		
Kerhotilamaksut, F sis. työskentelytilat				480,00	0,00
6 kk x	4,00	10 tunti	240,00		
6 kk x	4,00	10 tunti	240,00		
Lajitteluhuoneen vuokratuotot				5000,00	
Tuotot yhteensä				868239,50	0,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut		5500,00	0,00
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	5500,00		0,00
Hallinto		36720,00	0,00
5330 Isännöintipalkkiot	16020,00		0,00

	6 kk x	1 335,00		8010,00		
	6 kk x	1 335,00		8010,00		
5333	Isännöinnin kokouspalkkiot			4800,00		0,00
5339	Muut isännöinnin veloitukset			4000,00		0,00
5350	Tilintarkastustoimiston palkkiot			1500,00		0,00
5360	Lakimies- yms. palkkiot			0,00		0,00
5370	Toimisto- ja hallintokulut			7000,00		0,00
5375	Jäsenmaksut			400,00		0,00
5377	Pankki- ja maksuliikennekulut			3000,00		0,00
Käyttö ja huolto					34378,60	0,00
5430	Maksut kiinteistöhoitoyrityksille			12951,60		0,00
	6 kk x	1 079,30		6475,80		
	6 kk x	1 079,30		6475,80		
5440	Satelliitti- ja kaapelitv-käyttömaksut			0,00		0,00
5446	Laajakaistajärjestelmien käyttömaksut			0,00		0,00
5447	Puhelin-, kaapelitv- tai satelliittitvmaksut					0,00
	Elisa			4930,00		
	Elisa parkkihalli	43 €/kk		516,00		
5448	Hissihuolto- ja tarkastusmaksut			6550,00		0,00
5480	Muut käytön ja huollon kulut			5000,00		0,00
	Paytrail	13 €/kk		156,00		
	Rollock parkkihalli			75,00		
	One4All	350 €/kk		4200,00		
Ulkoalueiden hoito					26466,72	0,00
	Ulkoaluehuolto			6466,72		0,00
	Sopimus	12 kk x	455,56	5466,72		
	Muut kulut			1000,00		
5534	Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunnasta			20000,00		0,00
5580	Muut ulkoalueiden hoidon kulut			0,00		0,00
Siivous					19695,56	0,00
5630	Maksut siivousyrityksille			13207,56		0,00
	Sopimus	6 kk x	1 100,63	6603,78		
		6 kk x	1 100,63	6603,78		
5639	Muut maksut ja korvaukset siivouspalveluista			1000,00		0,00
5646	Maksut vaihtomattopalveluista	374 €/kk		4488,00		0,00
5680	Muut siivous- ja puhtaanapitokulut			1000,00		0,00
Lämmitys					80000,00	0,00
57001	Maalämpösähkö	400000	0,20	80000,00		0,00
Vesi ja jätevesi					39000,00	0,00
5800	Vesi ja jätevesi			39000,00		0,00
	Vesi ja jätevesi	7500 m ³	5,20	39000,00		
Sähkö					86200,00	0,00
5900	Sähkö	431000 kWh	0,20	86200,00	86200,00	0,00
Jätehuolto					21000,00	0,00
6000	Jätehuolto			20000,00		0,00
6080	Muut jätehuoltomaksut			1000,00		0,00
Vahinkovakuutukset					7924,42	0,00
6110	Kiinteistön täysarvovakuutus			7694,42		0,00
6180	Muut vahinkovakuutukset			230,00		0,00
Vuokrat ja maksetut vastikkeet					375065,00	0,00
6211	Tonttivuokratulot			375065,00		0,00
Kiinteistövero					38630,00	0,00
6300	Kiinteistövero			38630,00		0,00
Korjaukset					70000,00	0,00
6440	Ulkoaluerakenteet			20000,00		0,00
6460	Ulkopuoliset rakenteet			0,00		0,00
6470	Sisäpuoliset rakenteet			0,00		0,00

6490 Huoneistokorjaukset, yhtiölle kuuluvat	0,00	0,00	
6530 LVI-järjestelmät	0,00	0,00	
6541 Hissit	0,00	0,00	
6550 Tietoliikennejärjestelmät (laajakaista)	0,00	0,00	
6551 Sähköjärjestelmät	0,00	0,00	
6553 Antennijärjestelmät	0,00	0,00	
6554 Turva- ja valvontajärjestelmät	0,00	0,00	
6570 Korjaussuunnittelu ja valvonta	0,00	0,00	
6571 Kuntoarviot ja -tutkimukset Vuositarkastuksen ennakkotark	40000,00	0,00	
6580 Ilkivaltakorjaukset	10000,00	0,00	
Saadut korvaukset ja avustukset		0,00	0,00
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	0,00	0,00	
6630 Saadut korjaus- ym. avustukset	0,00	0,00	
Hoitokulut yhteensä		840580,30	0,00
Erotus		27659,20	0,00
Hoitojäämä edelliseltä tilikaudelta		0,00	0,00
Erotus		27659,20	0,00

PÄÄOMAVASTIKELASKELMA

		2025	2024
81201 Pääomavastike 1		1109180,01	0,00
6 kk x 0,1664 555478,77 os	554590,00		
6 kk x 0,1664 555478,77 os	554590,00		
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1	-1109923,68	-1109923,68	
8831 Muut rahoituskulut, pääomavastikelaina 1	0,00		
Erotus		-743,67	
Pääomavastikejäämä edelliseltä tilikaudelta		0,00	
Erotus		-743,67	

Korkolaskelma

Lainapääoma	33 341 053,79
Korko	3,329 %
Korko 1.1.-31.12.2025	1 109 923,68
Ensimmäinen lyhennys	31.12.2026

Yhtiökokouksen 2025 päätökset

As. Oy Helsingin Ambran varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.6.2025 on tehty seuraavat päätökset:

Tilinpäätös ja vastuuvapaus

Vahvistettiin tilinpäätös 31.12.2024 ja myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja isännöitsijälle.

Talousarvio ja vastikkeet

Vahvistettiin talousarvio vuodelle 2025. Vastikkeiden suuruudeksi päätettiin nykyiset maksut:

Perittävä vastike	1.7.2025 alkaen
Hoitovastike, asunnot ja liiketilat	8,90 €/m2/kk
Hoitovastike, varasto	4,45 €/m2/kk
Pääomavastike 1	0,166 €/osake/kk
Autopaikkavastike	40,00 €/paikka/kk
Vesivastike	22,00 €/hlö/kk
Saunamaksu	20,00 €/kk
Kerhotila (liikuntatila)	2,00 €/tunti
Kerhotila (työskentelytila)	4,00 €/tunti muina aikoina kuin arkisin klo 8-15
Kerhotila (työskentelytila)	maksuton (1 työpiste) arkisin klo 8-15

Hallitus valtuutettiin perimään ylimääräisenä tai jättämään perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeet tarvittaessa.

Hallitus valtuutettiin korottamaan tai laskemaan rahoitusvastikkeita korkotilanteen niin vaatiessa tai salliessa.

Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

Hyväksyttiin yksimielisesti hallituspalkkiot: puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 150,00 €/kokous, jäsenille maksetaan palkkiona 100,00 €/kokous. Päätettiin, että urakoihin liittyvistä työmaakokouksista, rakennuttajan kanssa pidettävistä kokouksista ja muista yhtiön edustajan läsnäoloa vaativista kokouksista, joista laaditaan pöytäkirja tai muistio, maksetaan osallistujille kokouspalkkio.

Tilintarkastajalle maksetaan kohtuullisen laskun mukaan.

Hallituksen jäsenet

Puheenjohtaja	Samuli Pyykkönen
Jäsenet	Vesa Jäntti Marjo Nyrhinen Dan Palmgren Rubin Markoski

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja	BDO Oy, Tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena KHT Kauri Itäluoma
-----------------------------	---

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

PL 48, 02321 Espoo / (09) 801 3044 / Y-tunnus 0194060-0 / asiakaspalvelu@braleva.fi
Braleva Kiinteistöpalveluiden osaaminen kattaa kaikki kiinteistösi tarpeet. www.braleva.fi

Muut päätökset

Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden maksamien osakaslyhennysten määrällä.

Keskusteluasiat

- Myymättömien asuntojen tilannetta voi seurata Skanskan nettisivulta.
- Skanskan edustaja muistutti yhtiötä ja osakkeenomistajia rakentamisajan vakuuden vapauttamisesta.
- Rakennusaikaiset alv-palautukset on kohdistettu alv-velvollisten tilojen ylimääräisiksi lainanlyhennyksiksi. Liiketilän jätehuoneen osalta alv-palautus tuloutuu taloyhtiölle.
- Parkkihallin kulkuovet ovat raskaita ja toivottiin oviin kulkua helpottavaa ratkaisua.
- Kerhotila/työtilan varausten alkamisaika muutetaan viikonloppuisin alkamaan klo 9.00.
- Kerhotilan varausrajoituksia muutetaan siten, että varauksia voi tehdä 10 kpl viikossa.
- Toivottiin saunaan varattavaksi myös yksittäisiä vuoroja viikoittaisten vakiovuorojen lisäksi.
- Keskusteltiin liikuntatilan käytöstä, esim. joogaohjaaja, jonka kulut jaetaan osallistujien kesken – selvitetään kiinnostusta.

Isännöinnin yhteystiedot

Yhtiönne asioita hoitaa seuraava tiimi:

Asiakaspalvelu puh. (09) 801 3044, asiakaspalvelu@braleva.fi

Vastikekirjanpitäjä Anne Eloheimo, vastikkeisiin liittyvät asiat
puh. (09) 8190 5548, vastikekirjanpito@braleva.fi

Kirjanpitäjä Kirjanpito tiimi, lainoihin liittyvät asiat
puh. 010 3276 422, kirjanpito@braleva.fi

Kiinteistösihteeri Jenna Karjalainen, neuvonta
puh. (09) 8190 5538, kiinteistosihteeri@braleva.fi

Isännöitsijä Mea Valkama
puh. 010 3276 421, mea.valkama@braleva.fi

Asukassivut

Taloyhtiölläsi on omat asukassivut. Sieltä löydät taloyhtiösi tärkeät tiedot, yleistä tietoa taloyhtiössä asumisesta sekä aina ajantasaiset isännöintitiiminne yhteystiedot. Asukassivuilla myös lomakkeet vika- ja muutostyöilmoituksille. Asukassivuille pääset kirjautumalla braleva.fi -verkkosivujen kautta.

Yhtiön rahoituslainojen osakaslyhennykset

Lainaosuuksien poismaksujen ajankohtaa voi tiedustella kirjanpitäjältä. Mikäli haluatte lyhentää oman osuutenne kerralla, voitte tilata kirjanpitäjältä lainaosuuslaskelman (maksullinen). Muistatthän, että maksupäätös on aina sitova.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy ei vastaa mahdollisista muutoksista pankin veloittamissa kuluissa.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy ei anna arvioita lainaosuuksista sähköpostilla eikä puhelimitse.

Mea Valkama

isännöitsijä

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

PL 48, 02321 Espoo / (09) 801 3044 / Y-tunnus 0194060-0 / asiakaspalvelu@braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalveluiden osaaminen kattaa kaikki kiinteistösi tarpeet. www.braleva.fi

Ylimääräisen yhtiökokouksen 2025 päätökset

As. Oy Helsingin Ambran ylimääräisessä yhtiökokouksessa 2.4.2025 (hallinnonluovutuskokous) on tehty seuraavat päätökset:

Talousarvio ja vastikkeet

Vahvistettiin talousarvio vuodelle 2025. Vastikkeiden suuruudeksi päätettiin nykyiset maksut:

Perittävä vastike	1.7.2025 alkaen
Hoitovastike, asunnot ja liiketilat	8,90 €/m2/kk
Hoitovastike, varasto	4,45 €/m2/kk
Pääomavastike 1	0,166 €/osake/kk
Autopaikkavastike	40,00 €/paikka/kk
Vesivastike	22,00 €/hlö/kk
Saunamaksu	20,00 €/kk
Kerhotila (liikuntatila)	2,00 €/tunti
Kerhotila (työskentelytila)	4,00 €/tunti muina aikoina kuin arkisin klo 8-15
Kerhotila (työskentelytila)	maksuton (1 työpiste) arkisin klo 8-15

Hallitus valtuutettiin perimään ylimääräisenä tai jättämään perimättä yhden kuukauden vastikkeet tarvittaessa.

Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

Hyväksyttiin yksimielisesti hallituspalkkiot: puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 150,00 €/kokous, jäsenille maksetaan palkkiona 100,00 €/kokous. Päätettiin, että urakoihin liittyvistä työmaakokouksista, rakennuttajan kanssa pidettävistä kokouksista ja muista yhtiön edustajan läsnäoloa vaativista kokouksista, joista laaditaan pöytäkirja tai muistio, maksetaan osallistujille kokouspalkkio.

Tilintarkastajalle maksetaan kohtuullisen laskun mukaan.

Hallituksen jäsenet

Puheenjohtaja	Samuli Pyykkönen
Jäsenet	Ben Wärn Vesa Jäntti Marjo Nyrhinen Dan Palmgren

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja	BDO Oy, Tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena KHT Kauri Itäluoma Kun tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.
-----------------------------	--

Väestönsuojanhoitaja

Valittiin Tapio Issakainen väestönsuojanhoitajaksi.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

PL 48, 02321 Espoo / (09) 801 3044 / Y-tunnus 0194060-0 / asiakaspalvelu@braleva.fi
Braleva Kiinteistöpalveluiden osaaminen kattaa kaikki kiinteistösi tarpeet. www.braleva.fi

Keskusteluasiat

- Skanskan rakennuttaja-asiantuntija Pirjo Kivistö kertoi rakentamisajan vakuuden vapauttamisesta ja rakentamisajan jälkeisen vakuuden asettamisesta.
- Varsinainen yhtiökokous pidetään myöhemmin keväällä tai alkukesällä.

Isännöinnin yhteystiedot

Yhtiönne asioita hoitaa seuraava tiimi:

Asiakaspalvelu	puh. (09) 801 3044, asiakaspalvelu@braleva.fi
Isännöitsijä	Mea Valkama puh. 010 3276 421, mea.valkama@braleva.fi
Kiinteistösihteeri	Jenna Karjalainen, neuvonta puh. (09) 8190 5538, kiinteistosihteeri@braleva.fi
Vastikekirjanpitäjä	Anne Eloheimo, vastikkeisiin liittyvät asiat puh. (09) 8190 5548, vastikekirjanpito@braleva.fi
Kirjanpitäjä	Kirjanpitotiimi, lainaosuuslaskelmat puh. 010 3276 422, kirjanpito@braleva.fi

Asukassivut

Taloyhtiölläsi on omat asukassivut. Sieltä löydät taloyhtiösi tärkeät tiedot, yleistä tietoa taloyhtiössä asumisesta sekä aina ajantasaiset isännöintitiiminne yhteystiedot. Asukassivuilla myös lomakkeet vika- ja muutostyöilmoituksille. Asukassivuilla pääset kirjautumalla braleva.fi -verkkosivujen kautta.

Yhtiön rahoituslainojen osakaslyhennykset

Lainaosuuksien poismaksujen ajankohtaa voi tiedustella kirjanpitäjältä. Mikäli haluatte lyhentää oman osuutenne kerralla, voitte tilata kirjanpitäjältä lainaosuuslaskelman (maksullinen). Muistattehan, että maksupäätös on aina sitova.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy ei vastaa mahdollisista muutoksista pankin veloittamissa kuluissa.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy ei anna arvioita lainaosuuksista sähköpostilla eikä puhelimitse.

Helsingissä 3.4.2025

Ystävällisin terveisin

Mea Valkama

isännöitsijä

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

PL 48, 02321 Espoo / (09) 801 3044 / Y-tunnus 0194060-0 / asiakaspalvelu@braleva.fi
Braleva Kiinteistöpalveluiden osaaminen kattaa kaikki kiinteistösi tarpeet. www.braleva.fi