

Asunto Oy Satohevonen

Tilinpäätös

1.1.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Osoite Hevoshaantie 5, 10, 14
01200 Vantaa

Y-tunnus 0217302-8
Kotikunta: Vantaa

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
Toimintakertomus 2025	2
Kulutustiedot 2025	8
Vastikerahoituslaskelma	9
Talousarviovertailu	10
Tase	12
Tuloslaskelma	14
Liitetiedot	16
Allekirjoitukset	19
Tilinpäätösmerkintä	19
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	20
Tositteiden lajit ja säilyttämistavat	20

TOIMINTAKERTOMUS: Asunto Oy Satohevonen 01.01.2025 31.12.2025

1. Yleiset tiedot yhtiöstä

Taloyhtiön nimi: Asunto Oy Satohevonen

Taloyhtiön Y-tunnus: 0217302-8

Käyntiosoite: Hevoshaantie 5, 10, 14 01200 Vantaa

Osakkeiden lukumäärä: 10000

Taloyhtiön rekisteröintiaika: 21.11.1969

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen päivämäärä: 24.06.2021

Kiinteistötunnus: Tontti 11-0001 92-94-11-1, Tontti 12-0001 92-94-12-1, Tontti 15-0001 92-94-15-1

Tontin hallinta: Tontti 11-0001 Oma, Tontti 12-0001 Oma, Tontti 15-0001 Oma

Tontin pinta-ala: Tontti 11-0001 9 241.00m², Tontti 12-0001 4 425.00m², Tontti 15-0001 15 094.00m²

Huoneistoala: 6 217,5m²

Rakennusten lukumäärä: asuinrakennukset 13 kpl, talousrakennuksia 8 kpl.

Tilat: asuntoja 65 kpl. Talousrakennuksissa asuntokohtaiset varastokopit, pyöräsuojat, 2 lämmönjakohuonetta, sähköpääkeskukset, askartelutilat, kuntosali ja pesutupa.

Rakennusvuosi: 1971

Rakennustilavuus: 22 400 m³

Rakennusaine: Siporex, talousrakennukset siporex, siporex ja puu, tai puurakenteiset. Katto konesaumattu pelti, aumakatto.

Lämmitys: kaukolämpö

Ilmanvaihto: painovoimainen

Antennijärjestelmä: kaapeli, Telian taloyhtiölaajakaista 10M

Autopaikat: 80 sähkötolppapaikkaa ja 12 kylmää autopaikkaa

Autojen latausmahdollisuudet: sähköautojen latausvalmius kaikilla tolppapaikoilla 3,6kW. Mikäli osakas haluaa latauspaikan, tulee itse kustantaa 50% latausaseman hinnasta. Latausasemien tilaukset isännöinnin kautta.

Asukaslukumäärä: 159

Pelastussuunnitelma: <https://app.safetum.fi/ps/satohevonen>

Energiatodistustiedot:

Rakennukset A,B,C,D,E,F,G,H,J,K,L,M,N Energialuokka E todistus voimassa 2033

Veden kulutusperusteinen laskutus: yhtiössä on käytössä Koka Oy:n Hydolink etävalvontapalvelu. Veden kulutuksesta laskutetaan kuukausittain henkilöluukuun perustuvaa vesiennakkomaksua ja loppuvuodesta osakkaita laskutetaan veden kulutuksesta mittarilukemien mukaisesti. Mahdollisten ylimääraisten vesilaskutusten kulut laskutetaan osakkaalta, jos tähän on tarvetta esimerkiksi osakkaan vaihtuessa.

Taloyhtiön omistuksessa olevat muiden yhteisöjen osakkeet ja/tai rasiteoikeudet:

Ei ole.

2. Tilikauden yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.5.2025. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat. Lisäksi valtuutettiin hallitus teettämään patteriventtiilurakka säästövaroin ja päätettiin osakkaiden ylimääraisten lainaosuussuoritusten rahastoinnista lainanlyhennysrahastoon, valtuutettiin hallitus kilpailuttamaan putkiurakkalaina ja hoitamaan lainanvaihto toiselle rahoittajalle ja valtuutettiin hallitus muuttamaan rahoitusvastikkeen määrää budjettikaudella jos kulutaso sitä edellyttää.

Lisäksi päätettiin sallia taloyhtiön vesipostien käyttö omiin kastelutarpeisiin 40€ kausimaksua vastaan.

Ylimääräisiä yhtiökokouksia ei pidetty.

3. Hallituksen kokoonpano ja kokousten lukumäärä

Nimi	Rooli	Aloituspäivämäärä	Päättymispäivämäärä
	Puheenjohtaja	01.01.2025	
	Jäsen	01.01.2025	
	Jäsen	01.01.2025	
	Jäsen	01.01.2025	
	Jäsen	01.01.2025	
	Varajäsen	01.01.2025	
	Varajäsen	01.01.2025	

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa. Lisäksi hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kiinteistökiertojen ja mahdollisten korjaushankkeiden hoitamisen vaatimiin kokouksiin. Hallitus huolehti isännöinnin kanssa taloyhtiön taloudesta ja kiinteistön elinkaareen liittyvistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä.

4. Isännöinti

Yhtiöllä on isännöintitehtävien hoidosta sopimus Asuma Isännöinti / Hakunilan Huolto Oy:n kanssa, vastuullisena isännöitsijänä on toiminut

5. Tilintarkastus

Yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii Tilintarkastusrengas Oy, vastuullisena

6. Turvallisuuspäällikkö / VSS-tilan hoitaja / Tietosuojaja-asiat

Turvallisuushenkilöstön nimeäminen ja valinta ei ole enää pakollista. Kiinteistön turvallisuudesta on vastuussa kiinteistön johto.

Yhtiön hallinnon hoidossa tarvittavien henkilökisteritietojen ylläpidosta vastaavat taloyhtiön sopimuskumppanit omien tietosuojaselosteidensa mukaisesti. Sopimuskumppanit määrittelevät tietosuojaselosteissaan rekisterinpitäjä- ym. lakisääteiset tiedot.

7. Muut olennaiset sopimukset

Yhtiöllä on lisäksi seuraavia sopimuksia:

Kiinteistöhuolto: Huoltoyhtiö, Asuma Palvelut Hakunilan Huolto Oy

Laajakaista: Telia, 10M

Jätehuolto: HSY, paperi Georos

Vakuutus: Täysarvovakuutus, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja vakuutusturvaa täydentävinä vakuutuksina Finib asiakasturva, Finib hallinnonturva ja Finib vahinkoapu -vakuutukset

Kiinteistöliitto: Kiinteistöliitto Uusimaa jäsen

Turvallisuus: Safetum Oy, pelastussuunnitelma

Kulutusseurantapalvelu: Afry Oyj, vesimittarit Koka Oy

Sähkönmyynti: Fortum/ Veni Energia yhteissalkkupalvelu

Lämpö: Vantaan Energia Oy

Täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot poislukien mahdolliset ikävähennykset. Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan vastuulla olevia huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Osakkaiden lisäavaintilaukset tulee tehdä aina isännöinnin kautta.

8. Osakerekisteröinnit

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat muutokset	Tila	Osakkeet
	A 4	481-640
	C 1	1681-1820
	D 6	3041-3200
	M 2	7961-8120

Huoneistotietojärjestelmälain mukaisesti taloyhtiön osakeluettelot on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Tämä tarkoittaa, että asunto-osakkeiden osakkeiden osakeluettelon ylläpito on Maanmittauslaitoksella ja omistustiedot, panttaukset ja hallintarajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen rekisterijärjestelmään.

Osakkeenomistajan tulee huolehtia huoneistonsa ja mahdollisen autopaikkansa rekisteröinnistä eli paperisten osakekirjojen muuttamisesta sähköisiksi. Rekisteröinti tulee tehdä 10 vuoden aikana 20.11.2023 alkaen.

Omistuksen rekisteröinnissä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa. Sen voi tehdä vierailemalla Maanmittauslaitoksen toimipisteessä tai lähettämällä osakekirja postivakuutettuna Maanmittauslaitokselle. Jos osakekirja on pankissa, pankin voi tarvittaessa valtuuttaa hoitamaan rekisteröinnin puolestaan.

Jos osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut, osakkeenomistaja hakee ensin osakekirjan kuolettamista asuinpaikkansa käräjäoikeudelta. Rekisteröintihakemukseen pitää liittää mukaan käräjäoikeuden päätös.

9. Veden ja energian kulutustiedot

Katso kulutustietojen liite.

10. Taloustiedot

10.1. Vastiketiedot

	Ajalta	Määrä
Hoitovastike	01.01.2025 - 31.12.2025	2,70€/os
Pääomavastike 2	01.01.2025 - 31.05.2025	3,20€/os
	01.06.2025 - 31.12.2025	2,65€/os
Vesimaksuennakko	01.01.2025 - 31.12.2025	12,00€/Henkilö(ä)
Autopaikka	01.01.2025 - 31.12.2025	12,00€/Kpl
Autopaikka, 2.paikka	01.01.2025 - 31.12.2025	13,00€/Kpl
Autopaikka, kylmä	01.01.2025 - 31.12.2025	7,00€/Kpl
Asuinhuoneistovuokra	01.01.2025 - 31.12.2025	1 500,00€/Erä
Vuokravakuus	01.01.2025 - 31.12.2025	1,00€/Kpl
Edelleenlaskutus	01.01.2025 - 31.12.2025	1,00€/erä
Toimisto- ja käsittelykulu	01.01.2025 - 30.09.2025	10,00€/Kpl
	01.10.2025 - 31.12.2025	12,55€/Kpl
Avainpantti	01.01.2025 - 31.12.2025	50,00€/Erä
Vesipostin kausimaksu	01.05.2025 - 31.12.2025	40,00€/Kpl

Kylmä vesi	01.01.2025 - 31.12.2025	4,45€/m ³
Lämmin vesi	01.01.2025 - 31.12.2025	10,00€/m ³
Veden laskutuslisä	01.09.2025 - 31.12.2025	43,00€/Kpl
Kylmä vesi 2	01.01.2025 - 31.12.2025	4,45€/m ³
Lämmin vesi 2	01.01.2025 - 31.12.2025	10,00€/m ³

10.2. Palkat ja palkkiot

Tilikaudella maksettiin hallitukselle kokouspalkkioita 9 500 €, isännöitsijän kokouspalkkioita 2 611,27 €, isännöitsijän muita hallinnollisia erillisveloituksia 3 586,52 € ja tilintarkastalle palkkioita 891,05 €.

10.3. Tiedot taloustilanteesta ja maksuvalmiudesta

Tilikauden hoitoalijäämä oli -76 717,26€ ja kokonaishoitoylijäämä eli taloyhtiön säästövarat 31.12.2025 oli 115 340,86 €.

Taloyhtiön maksuvalmiustilanne on ollut hyvällä tasolla, säästöt vastaavat noin 4 kk hoitovastikekertymää. Suositus on ylläpitää noin 2-3kk hoitovastikekertymää taloyhtiön joustavan hoidon varmistamiseksi.

Vastikerästejä ja muita osakassaattavia oli 31.12.2025 yhteensä -20 631,38 €,

josta taloyhtiön haltuunottaman asunnon N5 osalta saatavien osuus oli -16 596,69 €, vastike- ja kulurästejä peritään asunnon vuokratuotoista kuukausittain. Muiden vastikerästien osuus oli -4034,69 €.

10.4. Talousarvion toteutuminen

Talousarvio on toteutunut kokonaisuutena kohtuullisen hyvin. Arvioitu budjettilyijäämä 31.12.2025 oli +46 475€ ilman patteriventtiiliurakan kuluja -116 403,59€, jotka yhtiökokous hyväksyi toteutettavaksi säästövaroin. Budjetti ylittyi yhteensä -6 788,55 €.

Vastikerahoituslaskelmat ja talousarviovertailu ovat jäljempänä.

10.5. Taloyhtiön lainatiedot

Taloyhtiöllä on putkiurakkaa varten otettua lainaa tilinpäätöshetkellä Handelsbankenilta, laina maksettiin pois tammikuussa 2026 uudella Nordealta otetulla lainalla.

Lainasaldo 31.12.2025 oli 2 592 856,58 €, laina päättyy 30.5.2046..

Tarkemmat lainatiedot ja lainan velkaosuustieto on kerrottu liitetiedoissa. Mikäli osakkeenomistaja haluaa maksaa lainaouuksiaan pois, hänen tulee tilata maksullinen lainaosuuslaskelma isännöintitoimistosta. Lainaosuuksia otetaan ensisijaisesti vastaan touko- ja marraskuussa, jolloin yhtiö lyhentää muutenkin lainojaan maksuohjelmansa mukaisesti.

Rahastointi

Lainaosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden mahdollinen rahastointikäsittely päätetään vuosittain tilikauden aikana yhtiökokouksessa. Yhtiökohtainen tieto rahastoinneista on mainittu edellä yhtiökokouspäätöksiä koskevissa tiedoissa. Rahastoidut osuudet eivät ole tilojaan vuokraaville osakkeenomistajille vähennyskelpoisia niiden maksuvuonna.

11. Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kohdistuvat kiinnitykset yhteensä 6 618 400 €. Erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

12. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikaudella teetettiin lämmitysverkoston säätötyö ja patteriventtiilit ja -termostaatit uusittiin. Työn urakoi JMV Talotekniikka Oy. Säätötyössä ilmeni, että yhtiön putkikoot ovat paikoin poikkeavat, jonka johdosta lämmitysverkoston säätöä ei pystytty suorittamaan optimaalisesti. Asetettu tavoitelämpötila asunnoille on 22 astetta, sallittu vaihteluväli 21-23 astetta.

Putkiurakoitsija Redanin toimesta suoritettiin 5v -takuiden alaisia pienehköjä korjaustöitä asunnoissa ja yleisissä tiloissa ja tarkastutettiin putkiurakan valvojalla alapohjien kannakointeja. Asuntoihin asennutettiin lain edellyttämät

palovaroittimet. Korvausilmaventtiilien suodattimet uusittiin asunnoissa. Leikkipaikoille teetettiin tarkastukset.

Rännivesien ohjausasioita tarkastutettiin kuvauttamalla rännikaivot.

Korjauksiin ja asiantuntijapalveluihin käytettiin yhteensä 169 862,53 €, josta lämmitysverkostourakan kulut oli 116 403,59 € ja muut korjaus- ja asiantuntijakulut 53 458,94 €.

Olennaisimpia kulueriä eriteltyinä:

- lämmityksen säätötyöt ja venttiilit+termostaatit	103 175,50 €
- urakan suunnittelu ja valvonta	8 160,65 €
- alapohjien kannakointitarkastukset, Eerika Cons	3 289,50 €
- putkiurakan jälkivalvontatyöt, Eerika Cons	4 094,15 €
- muut asiantuntijapalkkiot ja tarkastukset	3 114,25 €
- piharakenteiden korjauksia	4 779,04 €
- kattoihin liittyviä korjaustöitä	5 357,57 €
- piharakennusten ovien kunnostustöitä	2 089,58 €
- korvausilmasuodattimien vaihdot	2 664,13 €
- käyttövesisiirrin	4 200,00 €
- irronneen viemärin kannakointia ja maanvaihtoa	1 925,39 €
- sadeviemäreiden katselmukset	946,00 €
- muut lvi -työt	9 260,23 €
- palovaroittimet asennettuina	3 863,87 €

13. Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoden 2025 alapohjien kannakointitarkastuksissa todettiin puutteita ja taloyhtiön reklamoi puutteiden korjaukset putkiurakoitsija Redanin vastattavaksi. Rännikaivojen kuvauksissa todettuja puutekorjauksia hoidetaan loppuun tarvittavaksi katsotuin osin vuoden 2026 aikana.

Vesikattojen kuntoa ja paikkaustarpeita seurataan säännöllisillä katselmuksilla. Kattojen uusimisen urakka on ajoitettu tälle hetkellä noin vuodelle 2028.

Hallitus edistää taloyhtiön suunnitelmallista kunnossapitoa kunnossapitotarveselvityksessä mainituin osa-aluein.

Vuoden 2026 korjaus- ja kunnostustyöt rahoitetaan hoitovastikerahoituksella.

Yhtiön taloustilanne on hyvä.

14. Muut tiedot

Hallitus on laatinut "Asumisen ohjeet" taloyhtiön käytännöissä opastamiseksi.

Avaa.io taloyhtiöportaali

Taloyhtiössä on käytössä Avaa.io taloyhtiöportaali. Palvelusta löytyy taloyhtiön keskeisiä dokumentteja, kuten yhtiöjärjestys, yhtiökokoustiedotteet ja muut tiedotteet. Palvelun kautta osakas pääsee näkemään oman maksutilanteensa ja tekemään mm. häiriöilmoituksia ja yleisiä yhteydenottoja.

Rekisteröityminen ja kirjautuminen:

Avaa.io-palveluun rekisteröidytään ja kirjaudutaan osoitteessa <http://app.avaa.io/login>

Rekisteröityminen tapahtuu ensimmäisellä kerralla vahvalla tunnistautumisella ja jatkossa palveluun pääsee kirjautumaan omalla sähköpostiosoitteella ja salasalla.

Huoneistoremonteista tulee tehdä etukäteen ilmoitus isännöintiin joko Avaa-io-palvelun tai www.asumapalvelut.fi -sivujen kautta.

Koko taloyhtiön rakenteet kattavaa asbestikartoitusta ei ole tehty.

Autopaikat varataan Asumapalveluiden asiakaspalvelusta, aspa@asumapalvelut.fi, p. 0207 792 300. Asukkaiden muuttoilmoitukset tulee tehdä huoltoliikkeen lisäksi myös isännöinnille.

15. Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 7,30 kirjaamista voitto-/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

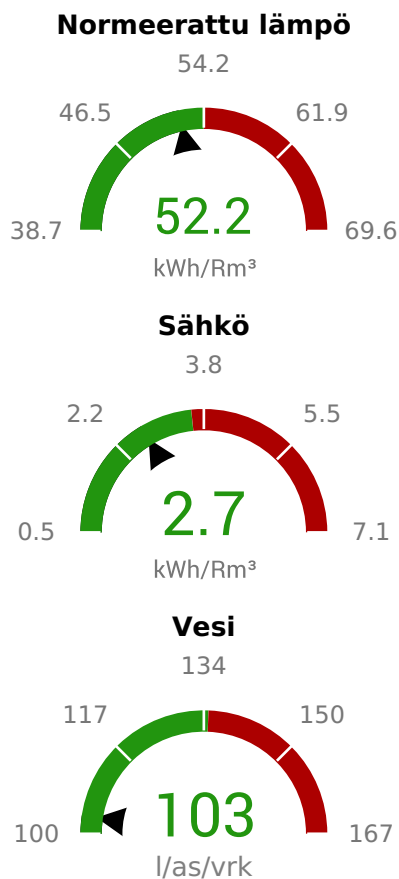
Asunto Oy Satohevonon

Kiinteistötyyppi Rivitalo
Lämmitysmuoto: Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä: Painovoimainen
Rakennusvuosi 1970
Rakennustilavuus, m³ 22400
Bruttoala, m² 0
Asukasmäärä 155

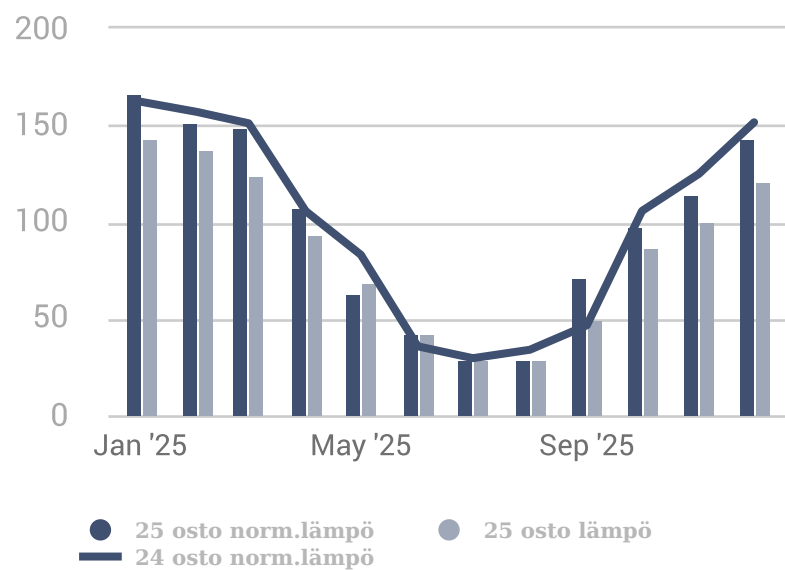
Energian ja veden vuosikäyttö 2024-2025

Vuosi tähän mennessä	2025	2024	Muutos
Lämpö, MWh (1-12)	1030	1139	-9.6 %
Normeerattu lämpö, MWh (1-12)	1169	1186	-1.5 %
Sähkö, kWh (1-12)	60641	63822	-5.0 %
Vesi, m ³ (1-12)	5804	5600	3.6 %
Jäähdytysenergia, MWh (0)			
Koko vuosi, sis. ennuste	2025	2024	Muutos
Lämpö, MWh	1030	1139	-9.0 %
Normeerattu lämpö, MWh	1169	1186	-1.5 %
Sähkö, kWh	60641	63822	-5.6 %
Vesi, m ³	5804	5600	3.9 %
Jäähdytysenergia, MWh			

Ominaiskulutukset, 2025

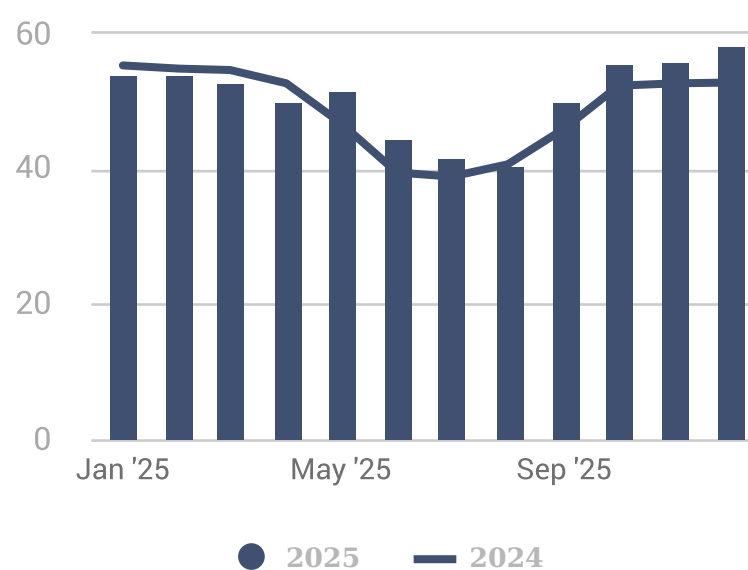


Lämmitys- ja jäähdytysenergia, MWh 2024-2025



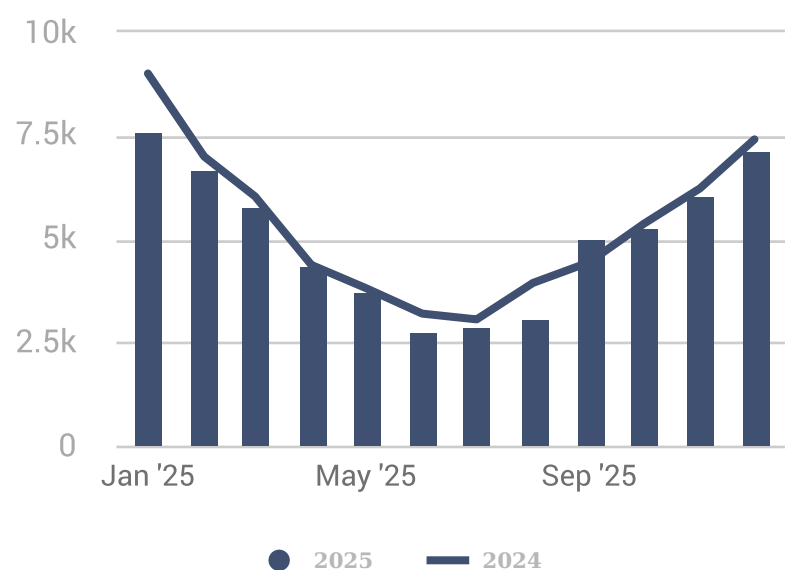
Kulutusten trendi on laskusuuntainen, ja taso on vastaavien kiinteistöjen keskiarvoa matalampi.

Kaukolämpöveden jäähdytymä, °C 2024-2025

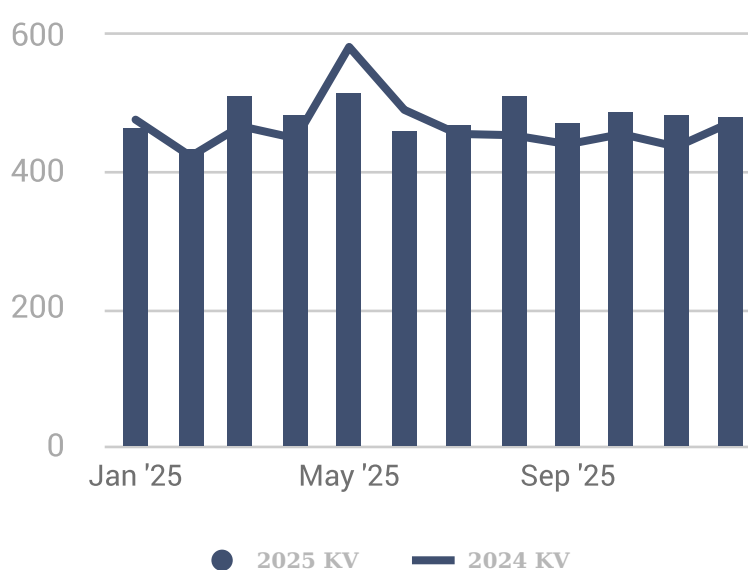


Kaukolämpöveden keskimääräinen jäähdytymä lämmityskaudella (1.10.-31.3.) on hyvä (54 °C).

Sähkö, kWh 2024-2025



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

Vesi, m³ 2024-2025

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

Vastikerahoituslaskelma

1.1.2025 - 31.12.2025

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	324 000,00
Vuokrat	10 624,00
Käyttökorvaukset	38 693,34
Muut kiinteistön tuotot	103,05
Korkotuotot	0,48
Luottotappiot ja oikaisuerät	-10,05

Hoitotuotot yhteensä 373 410,82

HOITOKULUT

Hoitokulut	-333 724,49
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-116 403,59

Hoitokulut yhteensä -450 128,08

HOITOVASTIKE YLI- /ALIJÄÄMÄ -76 717,26

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ 192 058,12

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 115 340,86

RAHOITUS**PÄÄOMATUOTOT, pääomavastike 2**

Pääomavastike 2	234 685,58
Lainaosuussuoritukset, laina 2	202 268,30

Pääomatuotot, pääomavastike 2 yhteensä 436 953,88

PÄÄOMAMENOT, pääomavastike 2

Korkokulut, laina 2	-88 895,37
Muut rahoituskulut, laina 2	-2,00
Lainojen lyhennykset, laina 2	-335 367,98

Pääomamenot, pääomavastike 2 yhteensä -424 265,35

PÄÄOMAVASTIKE 2 YLI- /ALIJÄÄMÄ 12 688,53

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ 2 21 420,25

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 2 34 108,78

KOKONAIJÄÄMÄ 149 449,64

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitojäämä	115 340,86
Pääomajäämä	34 108,78
Kokonaisjäämä	149 449,64
Rahoitusomaisuus	201 056,44
Lyhytaikainen vieras pääoma	-178 087,60
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	126 480,80
Taseen rahoitusasema	149 449,64

Talousarviovertailu

1.1.2025 - 31.12.2025

Budjetti

Ero

%muutos

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**HOITOTULOT**

Hoitovastikkeet	324 000,00	324 000,00	0,00	0,00
Vuokrat	10 624,00	10 608,00	16,00	0,15
Käyttökorvaukset	38 693,34	33 000,00	5 693,34	17,25
Muut tulot	103,10	0,00	103,10	0,00
Rahoitustulot (hoito)	0,48	0,00	0,48	0,00
TULOT yhteensä	373 420,92	367 608,00	5 812,92	1,58

HOITOMENOT

Henkilöstömenot	-9 750,00	-6 600,00	-3 150,00	47,73
Hallinto	-27 680,02	-28 029,00	348,98	-1,25
Käyttö ja huolto	-39 345,04	-37 819,00	-1 526,04	4,04
Ulkoalueiden huolto	-1 633,88	-6 950,00	5 316,12	-76,49
Siivous	-3 102,75	-1 500,00	-1 602,75	106,85
Lämmitys	-108 564,22	-110 000,00	1 435,78	-1,31
Vesi ja jätevesi	-32 900,92	-35 000,00	2 099,08	-6,00
Sähkö ja kaasu	-8 877,54	-12 500,00	3 622,46	-28,98
Jätehuolto	-21 031,81	-24 000,00	2 968,19	-12,37
Vahinkovakuutukset	-6 235,06	-6 235,00	-0,06	0,00
Kiinteistövero	-21 952,04	-23 000,00	1 047,96	-4,56
Korjaukset	63 080,48	-29 300,00	92 380,48	-315,29
Muut hoitomenot	661,80	-200,00	861,80	-430,90
Taseeseen aktivoidut hankinnat	-116 403,59	0,00	-116 403,59	0,00
MENOT yhteensä	-333 734,59	-321 133,00	-12 601,59	3,92
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	39 686,33	46 475,00	-6 788,67	-14,61
Jäämä edellisiltä tilikausilta	192 058,12	192 058,12	0,00	0,00
Kokonaisyli-/alijäämä	231 744,45	238 533,12	-6 788,67	-2,85

MENOT

Urakkaerät	-103 175,50	0,00	-103 175,50	0,00
Valvonta ja suunnittelu	-8 634,99	0,00	-8 634,99	0,00
Muut menot	-4 593,10	0,00	-4 593,10	0,00
MENOT yhteensä	-116 403,59	0,00	-116 403,59	0,00
Hankejäämä talousarviokaudelta	-116 403,59	0,00	-116 403,59	0,00
Kokonaisyli-/alijäämä	-116 403,59	0,00	-116 403,59	0,00

RAHOITUS**TULOT**

Pääomavastike	234 685,58	0,00	234 685,58	0,00
Muut tulot	202 268,30	0,00	202 268,30	0,00
TULOT yhteensä	436 953,88	0,00	436 953,88	0,00

MENOT

Lyhennykset	-335 367,98	0,00	-335 367,98	0,00
Korot	-88 895,37	0,00	-88 895,37	0,00

Muut kulut	-2,00	0,00	-2,00	0,00
MENOT yhteensä	-424 265,35	0,00	-424 265,35	0,00
Pääomajäämä talousarviokaudelta	12 688,53	0,00	12 688,53	0,00
Jäämä edellisiltä tilikausilta	21 420,25	21 420,25	0,00	0,00
Kokonaisyli-/alijäämä	34 108,78	21 420,25	12 688,53	59,24

Tase	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	170 115,87	170 115,87
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	5 580 345,00	5 645 379,97
Koneet ja kalusto	6 530,03	8 706,71
Muut aineelliset hyödykkeet	2 706,18	4 558,18
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 759 697,08	5 828 760,73
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 759 697,08	5 828 760,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	20 631,38	21 924,74
Muut saamiset	93,63	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	20 725,01	21 924,74
Saamiset yhteensä	20 725,01	21 924,74
Rahat ja pankkisaamiset	180 331,43	246 126,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	201 056,44	268 051,47
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 960 753,52	6 096 812,20

Tase	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	252 281,89	252 281,89
Rakennusrahasto	88 893,37	88 893,37
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	2 498 072,45	2 295 804,15
Muut rahastot	565 786,14	565 786,14
Muut rahastot yhteensä	3 063 858,59	2 861 590,29
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-88 751,01	-88 796,21
Tilikauden voitto (tappio)	7,30	45,20
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 316 290,14	3 114 014,54
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 466 375,78	2 792 028,08
Pitkäaikainen, yhteensä	2 466 375,78	2 792 028,08
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	126 480,80	136 196,48
Saadut ennakot	9 758,57	12 740,56
Ostovelat	25 617,82	27 272,55
Muut velat	5 537,22	4 679,07
Siirtovelat	10 693,19	9 880,92
Lyhytaikainen, yhteensä	178 087,60	190 769,58
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 644 463,38	2 982 797,66
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 960 753,52	6 096 812,20

Tuloslaskelma

1.1.2025 - 31.12.2025

1.1.2024 - 31.12.2024

KIINTEISTÖN TUOTOT**Vastikkeet**

Hoitovastikkeet	324 000,00	324 000,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	8 850,17

Vastikkeet yhteensä **324 000,00** **332 850,17**

Vuokrat	10 624,00	10 474,95
Käyttökorvaukset	38 693,34	25 425,25
Muut kiinteistön tuotot	103,05	0,00

Kiinteistön tuotot yhteensä **373 420,39** **368 750,37**

Luottotappiot ja oikaisuerät **-10,05** **-44,36**

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-9 750,00	-4 700,00
Hallinto	-27 680,02	-25 288,11
Käyttö ja huolto	-39 345,04	-36 481,37
Ulkoalueiden hoito	-1 633,88	-4 720,41
Siivous	-3 102,75	-1 807,77
Lämmitys	-108 564,22	-109 887,89
Vesi ja jätevesi	-32 900,92	-32 185,43
Sähkö ja kaasu	-8 877,54	-11 763,04
Jätehuolto	-21 031,81	-26 501,71
Vahinkovakuutukset	-6 235,06	-5 792,36
Kiinteistövero	-21 952,04	-22 125,10
Korjaukset	-169 726,70	-64 843,22
Ilkivaltakorjaukset	0,00	-50,00
./. Aktivoinnit taseeseen	116 403,59	0,00
Muut hoitokulut	671,90	0,00

Kiinteistön hoitokulut yhteensä **-333 724,49** **-346 146,41**

HOITOKATE **39 685,85** **22 559,60**

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	-181 438,56	-169 443,97
Koneista ja kalustosta	-2 176,68	-2 902,24
Muista pitkävaikutteisista menoista	-1 852,00	-1 852,00

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä **-185 467,24** **-174 198,21**

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	0,48	86,34
Pääomavastikkeet	234 685,58	286 129,48
Lainaosuussuoritukset	202 268,30	119 733,83
./. Rahastoidut osuudet	-202 268,30	-119 733,83
Muut rahoitustuotot	0,00	85,00
Korkokulut	-88 895,37	-134 587,01
Muut rahoituskulut	-2,00	-30,00

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **145 788,69** **151 683,81**

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7,30	45,20
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	7,30	45,20

Liitetiedot**Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)**

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännöstöä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Selvitys poistoista

Poistoja ei ole tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Poistot on tehty tuloksen mukaisina poistoina EVL:n sallimien maksimipoistojen rajoissa.

Tilikaudella 2025 asuin- ja toimistorakennuksesta on tehty 3,149 % menojäännöspoisto. Koneista ja kalustosta on tehty 25 % menojäännöspoisto. Muista aineellisista hyödykkeistä on tehty tasapoisto 7/10.

Poikkeukselliset erät

Edellisten tilikausien oikaisuihin on kirjattu HSY:n hyvitys pakkausjätteistä ajalta 1.7.2023-31.12.2024 summaltaan 720,90 euroa.

Pitkäaikaiset lainat (PMA 3:6 §) (LTT 3)

Yhteenlaskettu määrä pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy 1.960.452,58 euroa velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Osuudet yhtiön lainoista (LTT 1-2, 4)

POV2 Linjasaneeraus, Handelsbanken -8228, 13.1.2026 lähtien Nordea -6106

Korko: 2,549 % (12 kk euribor + 0,48 %)

Lainan määrä 31.12.2025: 2.592.856,58 €

Lainaosuus 31.12.2025: 399,51594340 € / yksikkö

Päätymispäivä: 30.5.2046

Kiinteistökiinnitykset (LTT 1-2)

Kiinteistö 92-94-11-1, 92-94-12-1, 92-94-15-1

Vahv.pvm	N:o	Euroa / kpl	Yhteensä	Sijainti
25.5.2000	4627	50.400,00 €	54.400,00 €	S-Pankki Oy
25.5.2000	4628	84.000,00 €	84.000,00 €	Handelsbanken
25.5.2000	4629	84.000,00 €	84.000,00 €	S-Pankki Oy
2.8.2000	6511	90.000,00 €	90.000,00 €	Handelsbanken
17.2.2010	5517-18	100.000,00 € / 2	200.000,00 €	Handelsbanken
17.2.2010	5519	110.000,00 €	110.000,00 €	Handelsbanken
18.2.2020	97895	1.000.000,00 € / 6	6.000.000,00 €	Handelsbanken
	Yhteensä	13 kpl	6.618.400,00 €	

Saadut vakuudet

Vakuuden antaja: Avoin Yhtiö Maalaus Jupe
Voimassa: 20.6.2024 - 20.6.2026
Vuokravakuus:

Vakuuden laatu: takuuaajan vakuus
Vakuuden määrä: 539,00 euroa

Henkilöstö (PMA 3:11 §)

Yhtiöllä ei ole ollut henkilöstöä palveluksessaan tilikauden aikana.

Oman pääoman muutokset tilikaudella

	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	252 281,89	252 281,89
Osakepääoma tilikauden lopussa	252 281,89	252 281,89
Rakennusrahasto tilikauden alussa	88 893,37	88 893,37
Rakennusrahasto tilikauden lopussa	88 893,37	88 893,37
Lainanlyhennysrahastot tilikauden alussa	2 295 804,15	2 176 070,32
Lisäykset tilikauden aikana	202 268,30	119 733,83
Lainanlyhennysrahastot tilikauden lopussa	2 498 072,45	2 295 804,15
Muut rahastot tilikauden alussa	565 786,14	565 786,14
Muut rahastot tilikauden lopussa	565 786,14	565 786,14
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	-88 796,21	-88 801,50
Tilikauden voiton/tappion siirto	45,20	5,29
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden lopussa	-88 751,01	-88 796,21
Tilikauden voitto/tappio	7,30	45,20
Oma pääoma yhteensä	3 316 290,14	3 114 014,54

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Vantaalla sähköisen allekirjoituksen päiväyksen,

Hallitus ja isännöitsijä

Hallituksen jäsen

Hallituksen jäsen

Isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päiväyksen,

Tilintarkastusrengas Oy

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilinpäätöserittelyt	Sähköisenä asiakirja-arkistossa
Tilikartta ja saldoluettelo	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Päiväkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
Pääkirja	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä

Tositteiden lajit ja säilyttämistavat

BA1 - Pankkitili 1	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
BA2 - Pankkitili 2	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
FS - Tilinpäätös	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL - Muistio	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL5 - Muistio 5	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
GL6 - Muistio 6	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
IN - Myyntilasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
OLD - Import	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä
PU - Ostolasku	Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä