

Asunto-oy Helsingin Sinikaisla

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0933911-5

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2024

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMA	6
TALOUSARVIOVERTAILU	7
KORJAUSTILIERITTELY	8
TASE	9
TULOSLASKELMA	10
LIITETIEDOT	11
KÄYTETYT TOSITELAJIT	13
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	14
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	14

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden tositteet on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut Kontu Isännöinti Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungilta vuokrattua Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa sijaitsevassa korttelissa nro 20006 olevaa tonttia nro 3, sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

Kiinteistötunnus	91-20-6-3-L1
Osoite	Santakatu 2, 00180 Helsinki
Y-tunnus	0933911-5
Osakkeet	15.000 kpl
Tontti	Vuokratontti, 4.247 m ² , vuokrasopimus voimassa 31.12.2055 asti
Rakennukset	2 kerrostaloa, rakennusvuodet 1993 ja 1994
Rakennustilavuus	38.000 m ³
Asuinhuoneistot	119 kpl (8.795,5 m ²) + C 120 (115 m ²)
Liikehuoneistot	6 kpl (394,5 m ²)
Yhteiset tilat	2 saunaosastoa, C-portaan pesutupa, F-portaan kerhohuoneisto, verstaas ja kuntosali sekä ulkoiluvälinevarastot
Autopaikat	Yhtiöllä ei ole omia autopaikkoja. Asukkaat vuokraavat paikat Ruoholahden Pysäköinti Oy:ltä, jonka osakkaana yhtiö toimii tontinvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.
Antennijärjestelmä	DNA Welho
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämmitys
Asukasluvu 31.12.2024	226

Hallinto

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2024.

Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä selvitettiin hallituksen näkemys viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Kokouksessa päätettiin muuttaa C-kerhohuoneisto, Säven asunnoksi, saneerata taloyhtiön valurautaiset viemärit sukittamalla sekä saneerata noin kymmenen märkätilaa tilikauden aikana.

Näiden hankkeiden rahoittamiseksi päätettiin nostaa enintään 680 000,00 euron hoitolaina/urakkalimiitti ja myöntää hallitukselle saneeratun asunnon myyntivaltuudet. Lisäksi päätettiin hakea tupakkalain 79 §:n mukaista tupakointikieltoa kaikille huoneistoparvekkeille.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 23.9.2024 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä poistamalla Hitas-sääntelyä koskevat yhtiöjärjestyksen pykälät 8-12. Lisäksi päätettiin hyväksyä C-kerhohuoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi, yhtiöjärjestyksen pykälien 3 ja 5 muuttaminen sekä uuden "Säven"-asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyminen suunnatulla osakeannilla.

Hallitus

01.01.2024-11.3.2024	11.3.2024-31.12.2024
Matti Saksanen	Matti Saksanen
Risto Pohjanpalo	Risto Pohjanpalo
Jukka Papunen	Jukka Papunen
Heikki Miettinen	Heikki Miettinen
Salla Grönholm	Salla Grönholm
Ulla Leppäkoski-Juvonen	Ulla Leppäkoski-Juvonen
Heidi Mehtälä	Heidi Mehtälä

Hallitus kokoontui tilikaudella 8 kertaa. Hallitus on kokouksissaan käsitellyt taloyhtiön talouteen, hallintoon ja ylläpitoon liittyviä asioita.

Isännöinti	Kontu Isännöinti Oy (aiemmin MTR Isännöinti Espoo Oy) Teemu Kaltiainen, henkilöisännöitsijä Tuulia Sirvio, päävastuullinen isännöitsijä
-------------------	---

Tilintarkastus	Tilintarkastusrengas Oy, tilintarkastusyhteisö Virve Tamminen KHT, päävastuullinen tilintarkastaja
-----------------------	---

Kiinteistön huolto	Stadin Talkkari Tmi
---------------------------	---------------------

Vakuutukset Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiössä. Lisäksi yhtiöllä on Hallinnon turva, Asiakasturva ja Oikeusturva etuvakuutukset Finib Oy:ssä, joka toimi yhtiön vakuutusmeklarina 31.10.2024 asti. Tämän jälkeen vakuutusmeklarina on toiminut Ador Vakuutuspalvelut Oy.

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

Talous

Tilikauden aikana kerättiin maksuja seuraavasti:

Hoitovastikkeet

Hoitovastike, asunnot	01.01.2024 - 30.06.2024	4,20 / m2 / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	4,95 / m2 / kk
Hoitovastike, liikehuoneistot	01.01.2024 - 30.06.2024	6,30 / m2 / kk
(kerroin 1,5)	01.07.2024 - 31.12.2024	7,43 / m2 / kk

Käyttökorvaukset

Saunamaksu	01.01.2024 - 31.08.2024	15,00 / kpl / kk
	01.09.2024 - 31.12.2024	0,00 / kpl / kk
Saunamaksu, tornisauna	01.01.2024 - 31.08.2024	30,00 / kpl / kk
	01.09.2024 - 31.12.2024	0,00 / kpl / kk
Pyörävarasto, maksullinen	01.01.2024 - 31.12.2024	10,00 / kpl / kk

Erityisvastikkeet

Tontinvuokravastike, asunnot	01.01.2024 - 31.08.2024	3,10 / m2 / kk
	01.09.2024 - 31.12.2024	4,03 / m2 / kk
Tontinvuokravastike,	01.01.2024 - 31.08.2024	6,98 / m2 / kk
liikehuoneistot (kerroin 2,25)	01.09.2024 - 31.12.2024	9,07 / m2 / kk

Kulutusperusteiset vastikkeet

Vesivastike	01.01.2024 - 30.06.2024	30,00 / hlö / kk
	01.07.2024 - 31.12.2024	35,00 / hlö / kk

Taloudellinen tulos ja maksuvalmius

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -103.839,03 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -153.079,94 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 82.937,35 euroa, joten tulevalle tilikaudelle hoitovastikkeen alijäämä on -70.142,59 euroa.

Alijäämästä huolimatta tilikauden aikana maksuvalmius oli hyvä, koska toteutettuihin hankkeisiin on ollut käytössä yhtiökokouksen päättämä 680 00,00 euron limiittilaina.

Tontinvuokravastikkeissa tilikauden alijäämä oli 6.116,48 € ja kumulatiivinen ylijäämä 40.334,80 €, joten tulevalle kaudelle siirtyy ylijäämää 34.218,32 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarviovertailu

Toimintakertomuksen liitteenä on talousarviovertailu kuluneelta tilikaudelta.

Talousarvion mukaiset tuotot toteutuivat lähes suunnitellusti.

Kokonaistuotot jäivät 0,3 prosenttia (3.262,62 €) alle talousarvion. Asukasmäärän vähentyminen verrattuna edelliseen vuoteen näkyi vesivastikkeiden pienentymisenä 2,2 prosentilla (2.140,00 €). Lisäksi saunamaksutuotot pienenevät 28,4 prosentilla (1.125,00 €). Käynnissä olevien saneerausten johdosta taloyhtiön sauna- ja pesutilat ovat olleet tilapäisinä pesutiloina asukkailla.

Olenaisia poikkeamia talousarvioon olivat:

Ylitykset:

- Hallintokulut ylittyivät 42,1 %:a (ylitys 15 251,83 €). Ylityksen syynä pääosin yhtiöjärjestysmuutosten

lisääntyneet hallintokulut kuten lakimiehen käyttö 8 006,90 € ja muutosten valmistelu sekä rekisteröinti viranomaiselle. Lisäksi parveketupakointikiellon ja korjaushankkeiden hallinnollinen työ isännöinnissä ylitti arvioitua kulut 5 120,88 eurolla.

- Siivouskulut ylittyivät 7,3 %:a (ylitys 2 880,77 €). Ylityksen syynä Alv-korotus sekä siivouksen pienehköt lisätyt saunojen toimituksessa väistötiloina ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.
- Vesi- ja jätevesikulut ylittyivät 5,4 %:a (ylitys 3 617,17 €). Ylityksen syynä Alv-korotuksen lisäksi ajalta 31.7.2023-22.4.2024 tehty kaupungin vesilaitoksen tekemä vesitasaus, jossa mukana vuoden 2023 kuluja.
- Lisäksi hallitus järjesti elokuussa taloyhtiön 30 -vuotisjuhlat. Onnistuneisiin perinteisiin talojuhlisiin osallistui noin 120 talon asukasta ja taloyhtiön sidosryhmien edustajia. Vuosijuhlien kustannukset olivat 7 545,64 euroa ja ne on esitetty kuluryhmässä Muut hoitokulut.

Erityishuomiona, että talousarviota vahvistettaessa ei ollut tiedossa yleisen alv-kannan nousu, joka tuli voimaan 1.9.2024.

Alitukset:

- Käyttö- ja huoltokulut alittuivat 6,5 %:a (alitus 3 751,85 €). Tässä kuluerässä odotettua vähemmän lisätöitä.
- Lämmityskulut alittuivat 1,1 %:a (alitus 1 819,70 €). Syynä alitukselle talousarvion pohjana käytetyn Helenin arvion vuoden 2024 kulutuksesta ja muutokset perusmaksun määrittämisessä.
- Sähkö- ja kaasukulut alittuivat 36,5 %:a (alitus 11 666,82 €). Sähkön vuosikulutus oli hieman arvioitua pienempi sekä sähkön toteutunut keskihinta toteutui pienempänä kuin vuonna 2023.
- Jätehuollon kulut alittuivat 8,8 %:a (alitus 2 095,26 €). Kierrätys kontti jätettiin tilikaudella tilaamatta.
- Korjauskulut (99.167,61 €) toteutuivat 36,7 %:sti budjetoiduista kuluista (270.000 €). Alitus oli 170 832,39 €.

Suurin syy alitukseen oli kylpyhuonekorjaukset, jonka kulut sisältyivät korjausbudjettiin, mutta on käsitelty kirjanpidossa erillisenä urakkana. Lisäksi aikataulullisista viiveistä johtuen ei kylpyhuone- ja sukitushankkeita ehditty tehdä tilikauden loppuun mennessä valmiiksi. Korjaushankkeisiin oli varattu kaikkiaan yhteensä 820 000,00 €.

Kokonaisuudessaan kuluihin budjetoitiin 1 694 989,16 euroa, joista toteutui tilikaudella 1 114 960,08 euroa.

Energian ja veden kulutus

	1/2020 - 12/2020	1/2021 - 12/2021	1/2022 - 12/2022	1/2023 - 12/2023	1/2024 - 12/2024
Lämmitysenergia					
Lämpö, MWh	1276.8	1452.2	1334.8	1313.5	1312.4
Normeerattu lämpö, MWh	1477.0	1448.7	1406.2	1314.8	1348.1
Normeerattu lämpö, kWh/Rm²	38.9	38.1	37.0	34.6	35.5
Muutos %	-0.8	-1.9	-2.9	-6.5	2.5
Käyttövesi					
Vesi, m³	15135.3	14800.0	14093.1	13635.1	13298.9
Vesi, l/as/vrk	153.2	150.2	143.0	138.4	134.3
Vesi, l/Rm²	398.3	389.5	370.9	358.8	350.0
Muutos %	3.7	-2.2	-4.8	-3.2	-2.5
Sähköenergia					
Sähkö, kWh	104336.0	104907.7	98900.7	100823.6	97120.8
Sähkö, kWh/Rm²	2.7	2.8	2.6	2.7	2.6
Muutos %	-14.1	0.5	-5.7	1.9	-3.7

Laskelma erikseen peritystä vesimaksusta

Vesimaksun suuruus oli **39,93 €/as/kk** toteutuneiden energia- ja vesikustannuksien mukaisesti laskettuna ja perittävän vesimaksun suuruus oli ajalla 1.1.-30.6.2024 30,00 €/hlö/kk ja 1.7.2024 alkaen **35,00 €/hlö/kk**.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana rekisteröitiin seuraavat omistajamuutokset:

Huoneisto	Osakkeet
D 54	7609-7775

E 69

9415-9581

Haltuun otetut huoneistot

Yhtiö ei ole ottanut huoneistoja yhtiön hallintaan.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiön rakennuksiin ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 1.357.800,00 euroa.

Vuokratontin hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu erityinen oikeus. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055.

Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Kuluryhmä:	Toteutunut:	Budjetoitu:
Korjaukset	99.167,61 €	270.000,00 € (*sisältää 150.000,00 € kph korjauksiin)
Säven-muutos asun.	272.267,40 €	250.000,00 €
Pystyviemärien suk.	120.878,84 €	300.000,00 €
Kylpyhuon. saneeraus	123.103,69 €	150.000,00 €*

Urakoita varten käyttöön otetun tililimiitin kulut ovat esitetty urakoiden kuluissa, eikä rahoituskuluissa.

Yhteensä korjauksiin käytettiin 615.417,54 € ja niihin oli budjetoitu 970.000,00 €. Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen.

Taloyhtiön ylläpidon strategian mukaisesti eri tilikausien aikana hankkeiden ennakkosuunnitteluun, varsinaiseen suunnitteluun ja valmisteluun panostetaan ja niihin käytetään aikaa ja resursseja.

Yhtiökokouksien päätöksen mukaisesti tilikaudella saneerattiin C-kerhohuoneisto asunnoksi. Hankkeen kustannukset tilikaudella olivat 272 267,40 euroa. Asunnon myynnistä on annettu vuoden lopussa toimeksianto välittäjälle.

Valurautaisten viemäriputkien saneerausurakka eli sukitus aloitettiin syyskuussa ja kokonaisuuden arvioitu valmistuminen on maaliskuussa 2025. Sukitusurakkaan käytettiin tilikaudella 120 878,84 €. Asuntojen kylpyhuoneiden (11 kpl) korjauksiin tilikaudella käytettiin 123 103,69 € ja pieneltä osin urakka oli kesken tilikauden päättyessä.

Taloyhtiön kerhohuoneessa havaittiin alkuvuonna vesivahinko, josta on ilmoitettu kiinteistön vakuutusyhtiölle. Korjaukset valmistuvat alkuvuodesta 2025. Ravintolaliiketilän viemäreitä on tutkittu toistuvien tukosten takia oikean korjaustavan löytämiseksi.

Yhtiö vapautui HITAS-sääntelystä 16.8.2024 alkaen, tontin vuokraa on korotettu HITAS-vapautumisen yhteydessä 30 %.

Yhtiön hakemuksesta Helsingin kaupungin Ympäristöterveysyksikkö päätti määrätä tupakkalain (549/2016) 79§ mukaisen tupakointikiellon Asunto-oy Helsingin Sinikaislan huoneistoparvekkeille.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kunnossapitotarveselvityksen laadinta on edelleen tulevinakin vuosina haastavaa, koska monia suuria peruskorjaus- ja investointihankkeita tulisi kiinteistöstrategian mukaisesti toteuttaa lähivuosina.

Taloyhtiö arvio keväällä tarkemmin myytävänä olevan asuntohuoneiston markkina- ja myyntitilannetta välittäjän kanssa yhtiökokouksen antamien valtuutusten puitteissa. Aktiivista markkinointia ovat hankaloittaneet mm. asuntomarkkinoiden täydellinen hiipuminen ja käynnissä olevat taloyhtiön sukitus- ja kylpyhuoneremontit sekä erityisesti loppuvuodesta alkanut Jätkäsaarenrannan sillan järeät purkutyöt.

Tilikauden päättymisen jälkeen helmikuussa 2025 havaittiin E-portaan varastotiloissa vesivuoto, jonka selvittelyt ovat kesken tilinpäätöstä laadittaessa.

Muut tiedot

Uusi huoneistotietojärjestelmä

Yhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään 28.6.2023. Osakkeenomistajalla on mainitusta päivästä lukien 10 vuotta aikaa muuttaa osakekirjansa sähköiseksi.

Osakekirjan sähköistäminen tapahtuu niin, että osakkeenomistaja toimittaa Maanmittauslaitokselle omistusoikeutensa rekisteröintiä koskevan hakemuksen ja sähköistettävän paperisen osakekirjan. Maanmittauslaitos rekisteröi omistuksen huoneistotietojärjestelmään sähköisesti ja mitätöi paperisen osakekirjan. Rekisteröimisen jälkeen osaketta ja sen omistusta koskevat tiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmästä.

Osakkaan tulee huomioida, että isännöintitoimisto ei saa Maanmittauslaitokselta kauppakirjan kopiota, eikä siten tietoa hallintaoikeuden siirtymispäivästä eikä vastikemaksuvastuun siirtymisen ajankohdasta. Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa nämä tiedot isännöintitoimistoon.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -103.839,03 kirjaamista voitto-/tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

1.1. - 31.12.2024

HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	515.361,42
Kulutusperusteiset vastikkeet	94.970,00
Käyttökorvaukset	4.275,00
Korkotuotot	37,65
Osinkotuotot	337,50
Luottotappiot ja oikaisuerät	-75,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	614.906,57
HOITOKULUT	
Hoitokulut	-712.609,12
Korkokulut	-20,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-389.077,87
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1.101.706,99
LUOTTOLIMITIN KÄYTTÖ	333.720,48
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-153.079,94
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	82.937,35
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-70.142,59
TONTINVUOKRAVASTIKETUOTOT	
Erityisvastikkeet	396.234,48
TONTINVUOKRAVASTIKETUOTOT YHTEENSÄ	396.234,48
TONTINVUOKRAVASTIKEKULUT	
Hoitokulut	-402.350,96
TONTINVUOKRAVASTIKEKULUT YHTEENSÄ	-402.350,96
TONTINVUOKRAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-6.116,48
EDELLISTEN TILIKAUSIEN TONTINVUOKRAVASTIKEYJÄÄMÄ	40.334,80
SIIRTYVÄ TONTINVUOKRAVASTIKEYJÄÄMÄ	34.218,32
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä	-70.142,59
Siirtyvä erityisvastikeyli/alijäämä	34.218,32
Kokonaisjäämä	-35.924,27
Rahoitusomaisuus	5.424,54
Lyhytaikainen vieras pääoma	-41.348,81
Taseen rahoitusasema	-35.924,27
Erotus	0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot. %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	1.006.565,90	1.008.703,52	-2.137,62	99,8
Vuokrat	0,00	0,00	0,00	
Käyttökorvaukset	4.275,00	5.400,00	-1.125,00	79,2
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1.010.840,90	1.014.103,52	-3.262,62	99,7
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-75,00	0,00	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-51.437,50	-36.185,67	-15.251,83	142,1
Käyttö ja huolto yhteensä	-53.674,90	-57.426,75	3.751,85	93,5
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-13.343,64	-13.350,00	6,36	100,0
Siivous yhteensä	-42.380,77	-39.500,00	-2.880,77	107,3
Lämmitys	-158.172,54	-159.992,24	1.819,70	98,9
Vesi ja jätevesi	-71.117,17	-67.500,00	-3.617,17	105,4
Sähkö ja kaasu	-20.333,18	-32.000,00	11.666,82	63,5
Jätehuolto	-21.704,74	-23.800,00	2.095,26	91,2
Vahinkovakuutukset	-19.548,52	-19.548,52	0,00	100,0
Erityisvastikkeilla katettavat vuokrat ja vastikkeet	-402.350,96	-397.685,98	-4.664,98	101,2
Kiinteistövero	-27.010,85	-28.000,00	989,15	96,5
Korjaukset yhteensä	-99.167,61	-270.000,00	170.832,39	36,7
Aktivoinnit	389.077,87	0,00	389.077,87	
Erillinen urakka 1, Säven muutos asunnoksi	-272.267,40	-250.000,00	-22.267,40	108,9
Erillinen urakka 2, pystyviemärien sukitus	-120.878,84	-300.000,00	179.121,16	40,3
Erillinen urakka 3, kylpyhuoneiden saneeraus	-123.103,69	0,00	-123.103,69	
Muut hoitokulut	-7.545,64	0,00	-7.545,64	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1.114.960,08	-1.694.989,16	580.029,08	65,8
HOITOKATE	-104.194,18	-680.885,64	576.691,46	15,3
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot	337,50	0,00	337,50	
Korkotuotot	37,65	0,00	37,65	
Muut rahoituskulut yhteensä	-20,00	0,00	-20,00	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	355,15	0,00	355,15	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-103.839,03	-680.885,64	577.046,61	15,3
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-103.839,03	-680.885,64	577.046,61	15,3

KORJAUSTILIERITTELY

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Tilikauden aikana tehty korjaukset		
6440 Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	7.950,37	303,95
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	1.968,25	15.261,25
6462 Ikkunoiden, ovien ja lukostojen korjaukset	0,00	22.512,20
6470 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset	11.916,55	0,00
6480 Osakashallintaisten huoneistojen korjaukset	16.833,96	8.372,66
6490 Yhtiön hallitsemien huoneistojen korjaukset	1.087,15	25.871,98
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	24.272,14	16.456,52
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	338,76	303,01
6541 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset	9.914,02	10.718,43
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	2.979,35	24.838,52
6570 Korjaussuunnittelu, -valvonta, ym. konsultointi	21.907,06	47.920,52
6580 Ilkivaltakorjaukset	0,00	2.583,54
Tilikauden aikana tehty korjaukset yhteensä	99.167,61	175.142,58
Erillinen urakka 1, Säven muutos asunnoksi		
6751 Sopimuksen mukaiset urakkasummat/UR1	219.999,96	0,00
6752 Lisä- ja muutostyöt/UR1	19.234,77	0,00
6753 Hallintokulut/UR1	2.670,79	0,00
6754 Valvontakulut/UR1	23.026,11	0,00
6755 Suunnittelupalkkiot/KPH	3.267,40	0,00
6757 Rahoituskulut/UR1	4.068,37	0,00
Erillinen urakka 1, Säven muutos asunnoksi yhteensä	272.267,40	0,00
Erillinen urakka 2, pystyviemärien sukitus		
6761 Sopimuksen mukaiset urakkasummat/UR2	104.963,69	0,00
6762 Lisä- ja muutostyöt/UR2	4.576,10	0,00
6763 Hallintokulut/UR2	599,27	0,00
6764 Valvontakulut/UR2	8.203,09	0,00
6765 Suunnittelupalkkiot /UR2	2.536,69	0,00
Erillinen urakka 2, pystyviemärien sukitus yhteensä	120.878,84	0,00
Erillinen urakka 3, kylpyhuoneiden saneeraus		
6771 Sopimuksen mukaiset urakkasummat, UR3	98.236,21	0,00
6772 Lisä- ja muutostyöt, UR3	15.283,31	0,00
6773 Hallintokulut, UR3	198,94	0,00
6774 Valvontakulut, UR3	9.385,23	0,00
Erillinen urakka 3, kylpyhuoneiden saneeraus yhteensä	123.103,69	0,00

TASE

31.12.2024

31.12.2023

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

564.881,12

564.881,12

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

564.881,12

564.881,12

Aineelliset hyödykkeet

Omistusrakennukset ja rakennelmat

Asuin- ja toimistorakennukset

8.322.494,75

8.054.295,72

Rakennelmat

4.032,00

4.032,00

Rakennuksen koneet ja laitteet

176.061,57

176.061,57

Rakennukset ja rakennelmat yhteensä

8.502.588,32

8.234.389,29

Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto

3.847,88

3.847,88

Koneet ja kalusto yhteensä

3.847,88

3.847,88

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

120.878,84

0,00

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

8.627.315,04

8.238.237,17

Sijoitukset

504,56

504,56

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

9.192.700,72

8.803.622,85

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

5.424,54

2.044,20

Saamiset yhteensä

5.424,54

2.044,20

Rahat ja pankkisaamiset

167.418,37

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

5.424,54

169.462,57

VASTAAVAA YHTEENSÄ

9.198.125,26

8.973.085,42

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma

10.091,28

10.091,28

Rakennusrahasto

8.938.179,16

8.938.179,16

Lainanlyhennysrahasto

17.135,50

17.135,50

Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)

-38.510,94

84,00

Tilikauden ylijäämä/alijäämä

-103.839,03

-38.594,94

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

8.823.055,97

8.926.895,00

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)

333.720,48

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä

333.720,48

Lyhytaikainen vieras pääoma

Saadut ennakot

5.317,08

12.505,59

Ostovelat

25.479,93

9.286,18

Muut velat

1.003,75

983,75

Siirtovelat

9.548,05

23.414,90

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

41.348,81

46.190,42

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

375.069,29

46.190,42

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

9.198.125,26

8.973.085,42

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	1.006.565,90	900.150,30
Vuokrat	0,00	16.125,21
Käyttökorvaukset	4.275,00	5.007,50
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1.010.840,90	921.283,01
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-75,00	0,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Hallinto	-51.437,50	-36.700,28
Käyttö ja huolto	-53.674,90	-56.858,11
Ulkoalueiden hoito	-13.343,64	-12.455,54
Siivous	-42.380,77	-35.207,96
Lämmitys	-158.172,54	-144.652,51
Vesi ja jätevesi	-71.117,17	-60.447,49
Sähkö ja kaasu	-20.333,18	-29.738,69
Jätehuolto	-21.704,74	-22.722,43
Vahinkovakuutukset	-19.548,52	-17.577,92
Erityisvastikkeilla katettavat vuokrat ja vastikkeet	-402.350,96	-341.322,81
Kiinteistövero	-27.010,85	-26.836,85
Korjaukset	-99.167,61	-175.142,58
Aktivoinnit	389.077,87	0,00
Erillinen urakka 1, Säven muutos asunnoksi	-272.267,40	0,00
Erillinen urakka 2, pystyviemärien sukitus	-120.878,84	0,00
Erillinen urakka 3, kylpyhuoneiden saneeraus	-123.103,69	0,00
Muut hoitokulut	-7.545,64	-514,25
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1.114.960,08	-960.177,42
HOITOKATE	-104.194,18	-38.894,41
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	337,50	322,50
Korkotuotot	37,65	13,97
Muut rahoituskulut	-20,00	-37,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	355,15	299,47
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-103.839,03	-38.594,94
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-103.839,03	-38.594,94

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään johdonmukaisesti verotettavan tulon välttämisen edellyttämässä laajuudessa. Tilikaudella 2024 ei ole tehty poistoja.

POIKKEUKSELLISET ERÄT

Muihin hoitokuluihin on kirjattu taloyhtiön 30-vuotisjuhlisiin liittyvät kulut.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yhteensä korjauksiin käytettiin 615.417,54 € ja niihin oli budjetoitu 970.000,00 €. Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään talousarviovertailun jälkeen.

Taloyhtiön ylläpidon strategian mukaisesti eri tilikausien aikana hankkeiden ennakkosuunnitteluun, varsinaiseen suunnitteluun ja valmisteluun panostetaan ja niihin käytetään aikaa ja resursseja.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikaudella saneerattiin Säven-kerhohuoneisto asunnoksi. Hankkeen kustannukset tilikaudella olivat 272 267,40 euroa. Asunnon myynnistä on annettu vuoden lopussa toimeksianto välittäjälle.

Valurautaisten viemäriputkien saneerausurakka eli sukitus aloitettiin syyskuussa ja kokonaisuuden arvioitu valmistuminen on maaliskuussa 2025. Sukitusurakkaan käytettiin tilikaudella 120 878,84 €. Asuntojen kylpyhuoneiden (11 kpl) korjauksiin tilikaudella käytettiin 123 103,69 € ja pieneltä osin urakka oli kesken tilikauden päättyessä.

Taloyhtiön kerhohuoneessa havaittiin alkuvuonna vesivahinko, josta on ilmoitettu kiinteistön vakuutusyhtiölle. Korjaukset valmistuvat alkuvuodesta 2025. Ravintolaliiketilan viemäreitä on tutkittu toistuvien tukosten takia oikean korjaustavan löytämiseksi. Tilikauden päättymisen jälkeen helmikuussa 2025 havaittiin E-portaan varastotiloissa vesivuoto, jonka selvittelyt ovat kesken tilinpäätöstä laadittaessa.

Yhtiö vapautui HITAS-sääntelystä 16.8.2024 alkaen, tontin vuokraa on korotettu HITAS-vapautumisen yhteydessä 30 %.

Yhtiön hakemuksesta Helsingin kaupungin Ympäristöterveysyksikkö päätti määrätä tupakkalain (549/2016) 79§ mukaisen tupakointikiellon Asunto-oy Helsingin Sinikaislan huoneistoparvekkeille.

PYSYVIÄ VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2024	2023
Asuinrakennukset 1.1	8.054.295,72	8.054.295,72
Lisäys	268.199,03	0,00
Asuinrakennukset 31.12	8.322.494,75	8.054.295,72
Rakennelmat 31.12	4.032,00	4.032,00
Rakennuksen koneet ja laitteet 31.12	176.061,57	176.061,57
Koneet ja kalusto 31.12	3.847,88	3.847,88
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1	0,00	0,00
Lisäys	120.878,84	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12	120.878,84	0,00
Sijoitukset 31.12	504,56	504,56

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2024	2023
Osakepääoma 31.12	10.091,28	10.091,28
Rakennusrahasto 31.12	8.938.179,16	8.938.179,16
Sidottu oma pääoma yhteensä	8.948.270,44	8.948.270,44
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto 31.12	17.135,50	17.135,50
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-38.510,94	84,00
Tilikauden voitto/tappio	-103.839,03	-38.594,94
Vapaa oma pääoma yhteensä	-125.214,47	-21.375,44
Oma pääoma yhteensä	8.823.055,97	8.926.895,00

PITKÄAIKAISET LAINAT

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan ei sisälly velkoja, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

ANNETUT VAKUUDET JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Yhtiöllä on käyttötilin limiitti 680.000,00 euroa, josta käytössä 31.12.2024 on -333.720,48 euroa sekä.

Kiinteistökiinnitykset
Kiinteistö 91-20-6-3-L1

Vahv. pvm	N:o	Euroa / kpl	Yhteensä	Sijainti
11.02.2002	1561	562.800,00	562.800,00	Helsingin kaupunki
06.11.2007	6928-6929	40.000,00	80.000,00	yhtiön hallussa
06.11.2007	6930	25.000,00	25.000,00	yhtiön hallussa
17.07.2008	4612-4614	50.000,00	150.000,00	Nordea Bank Abp
04.09.2009	5812-5815	50.000,00	200.000,00	yhtiön hallussa
24.09.2012	35037-35039	100.000,00	300.000,00	yhtiön hallussa
24.09.2012	32040	40.000,00	40.000,00	yhtiön hallussa

Yhteensä 1.357.800,00

Yhtiötä sitovat sopimukset ja rasitteet

Vuokraoikeus 1.2.1993	
Vuokranantaja	Helsingin kaupunki
Vuokralainen	Asunto-oy Helsingin Sinikaisla
Vuokrasopimus	16.12.1992
Voimassa	31.12.2055 asti

SAADUT VAKUUDET

Vakuuden antaja	Vakuuden laji	Summa	Muoto ja päättymisajankohta
Sukittajat Etelä-Suomi Oy	työaikainen takaus	19.959,68	pankkitakaus, 7.5.2025
RL Rakennus ja Saneeraus Oy	takuu-ajan vakuus	2 % alv	27 kk
Jutoro Oy	takuuajan vakuus	2.005,29	pankkitakaus, 17.3.2027

YHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET

Yhtiön nimi	kpl	osuus/osakk.	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
Elisa Oyj	150	41,80	6.270,00	504,56

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pääkirjanpidon päiväkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Pääkirjanpidon pääkirja	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostoreskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Myyntireskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Vuokrareskontran päiväkirjat	Fivaldin sähköinen arkisto
Ostolaskut	Fivaldin sähköinen arkisto
Tilinpäätös ja toimintakertomus	säilytetään sähköisesti
Tase-erittelyt	säilytetään sähköisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
20	Tiliote Nordea
30	Kassamaksut
994	Liitetietotositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.
Kirjanpitoaineistojen säilytyksestä vastaa Kontu Isännöinti Oy, Lakkisepäntie 23, 00620 Helsinki.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025.

Matti Saksanen
hallituksen puheenjohtaja

Risto Pohjanpalo
hallituksen jäsen

Jukka Papunen
hallituksen jäsen

Heikki Miettinen
hallituksen jäsen

Salla Grönholm
hallituksen jäsen

Heidi Mehtälä
hallituksen jäsen

Ulla Leppäkoski Juvonen
hallituksen jäsen

Kontu Isännöinti / Tuulia Sirvio
päävastuullinen isännöitsijä

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu sähköisesti siitä annetun lain (14/2003) mukaisin vahvoin allekirjoituksin. Allekirjoittajat on merkitty asiakirjan viimeiselle sivulle.

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

_____. päivänä _____ kuuta 2025

Tilintarkastusrengas Oy
Päävastuullinen tilintarkastaja
Virve Tamminen KHT

SIGNATURES

This document contains 16 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

SIGNATURES

This document contains 17 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida
