

Asunto Oy Helsingin Santakuja

0860740-5

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tilikausi 1.1.2024-31.12.2024



Sisällysluettelo

Toimintakertomus

Toimintakertomustiedot	1
Talousarviovertailu	8
Vastikerahoituslaskelma	9
Hankerahoituslaskelma	11
Vesimaksulaskelmat	12
Kulutusseurantaliite	13
Erillinen liite - tehdyt korjaukset	14

Tilinpäätös

Tuloslaskelma	15
Tase	16
Liitetiedot	18
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	21

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	22
---	----

Toimintakertomus

Asunto Oy Helsingin Santakuja
Tilikausi: 01.01.2024-31.12.2024

Y-tunnus	0860740-5	Asunto-osakkeet	25 351 m2
Kaupparekisteri	01.04.1992	Liikehuoneisto- ja muut osakkeet	2 729 m2
Sijaintipaikan osoite	Itämerenkatu 8 (A,B,C), Santakuja 2, Santakatu 5 (E,F), Rusokkikuja 1 (D) 00180 Helsinki	Asuinhuoneistoja	132 kpl
Haettu alv-velvolliseksi	Ei	Liike- ja muita huoneistoja	7 kpl
Lunastusoikeus yhtiöllä	Ei	Autopaikat, katospaikka	6 kpl
Lunastusoikeus osakkailla	Ei	Autopaikat, hallipaikka	6 kpl
Lunastusoikeus kunnalla	Ei	Autopaikat , LE	2 kpl
Voimassaolevan yhtiöjärjestyksen pvm		Asukasluku 31.12.2024	291
Yhtiöjärjestyksessä on as oy -laista poikkeavia määräyksiä		1.4.1992	
		Ei	
Tontin hallintaperuste	Vuokra	Tontin pinta-ala	5 004 m2
Vuokranantaja	Helsingin kaupunki	Vuokrasopimus päättyy	2055
Vuokrantarkistusperuste	Elin.kust indeksi	Vuosivuokra 2024	467 899,59 €
Rakennustyyppi	Kerrostalo	Rakennusmateriaali	Betoni
Valmistunut	1992-1993	Kattotyyppi ja kate	Pelti/bitumi
Kiinteistötunnus	091-20-4-3	Lämmitysjärjestelmä	Hybridi
Rakennusten lukumäärä	2 kpl	Kaukolämpö	On
Porraskäytävien lukumäärä	6 kpl	LTO/lämpöpumput	On
Kerrosluke	5-7	Aurinkopaneelit	On
Tilavuus	40 973 m3	Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto
Kerrosala	12 402 m2	Kiinteistöautomaatio	Fidelix
Huoneistoala, asunnot	9 332,50 m2	Antennijärjestelmä	Kaapeli TV
Huoneistoala, liiketilat	418,50 m2	Kaapeliyhtiö	Telia
Huoneistoala, päiväkot	460,0 m2	Hissit	6 kpl

Kiinteistön lisätiedot:

2 kpl kerhohuonetta, saunaosasto, pesu/kuivaushuoneet, tomutushuone, askarteluhuone, urheiluvälinevarastot, 3 kpl väestönsuojia ja verkkokellarikomero

Ruoholahden Pysäköinti Oy

Taloyhtiö omistaa Ruoholahden Pysäköinti Oy:n osakkeita 789 kpl, joiden kirjanpidollinen arvo on 505 256,55 euroa. Aukkaat voivat vuokrata Ruoholahden Pysäköinti Oy:ltä autopaikan. Ruoholahden Pysäköinti Oy:n hallitukseen on kuulunut vuonna 2024 taloyhtiön hallituksen jäsen Marjo Nyrhinen.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.04.2024.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitettiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen mukaisista asioista ja selvitettiin hallituksen näkemys viiden seuraavan vuoden kunnossapitotarpeista.

Päätös rahastoinnista: Hallitukselle myönnettiin valtuus tarvittaessa kartuttaa lainanlyhennysrahastoa tarpeelliseksi katsomallaan summalla, mutta enintään maksettujen lainaosuussuoritusten määrällä.

Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Lisäksi päätettiin energiahankkeen, porrashuonevalaistuksen sekä peltikaton- ja elementtisaumausten uusimisesta ja kustannusten rahoituksesta

- Päätettiin, että LTO/PILP-järjestelmä toteutetaan hallituksen esityksen mukaisesti.
- Päätettiin, että aurinkovoimalahanke toteutetaan hallituksen esityksen mukaisesti.
- Päätettiin, että maalämpöhanketta ei toteuteta.
- Päätettiin myöntää valtuutus hakea hankkeisiin niiden edellyttämät luvat
- Päätettiin valtuuttaa hallitus valitsemaan urakoitsija ja rakennuttajakonsultti, joka toimii hankkeen projektinjohtajana ja valvojana sekä muut hankkeessa vaadittavat asiantuntijat.
- Päätettiin yksimielisesti toteuttaa porrashuonevalaistuksen uusiminen, peltikaton uusiminen sekä elastisien elementtisaumojen uusiminen urakkana.
- Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa hallitus nostamaan enintään 1 700 000 euron suuruinen enintään 25 vuoden laina hankkeiden rahoittamiseksi.

Kustannukset jakaantuvat likimäärin seuraavasti:

- LTO/PILP n. 730 t EUR
- aurinkovoimala n. 150 t EUR
- peltikatto n. 500 t EUR
- elastisten elementtisaumausten uusinta n. 300 t EUR
- porrashuonevalaistuksen uusiminen n. 20 t EUR
- Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa hallitus panttaamaan ja tarvittaessa hankkimaan uusia panttikirjoja lainan vakuudeksi.
- Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa hallitus tai valtuuttamansa henkilö allekirjoittamaan kaikki lainaan ja panttikirjojen panttaukseen liittyvät asiakirjat.
- Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet päättää lainan mahdollisesta korkosuojauksesta.
- Korjausten toteuduttua laina muutetaan pääomavastikelainaksi ja kustannukset jaetaan lainaosuuksiksi maksettavaksi kertasuorituksena tai rahoitusvastikkeella, johon valtuutetaan hallitus päättämään hankeosuudet ja rahoitusvastikkeet toteutuneiden kustannusten perusteella ja päättämään niiden maksupäivät.

Päätettiin saunaosaston kehittämissuunnitelma asunnoiksi, sauna- ja pesulatiloiksi ja päätetään hankkeen jatkamisesta

- Marjo Nyrhinen esitteli saunaosaston kehittämishankkeen ja vastasi osakkaiden kysymyksiin.
- Päätettiin, että saunaosaston kehittämissuunnitelman toteutussuunnittelua jatketaan ja hallitus valtuutetaan valitsemaan toteutussuunnittelijat ja rakennuttajakonsultti sekä muut tarvittavat asiantuntijat.
- Myönnettiin hallitukselle valtuutus hakea tarvittavat luvat hankkeen edistämiseksi.
- Hankkeen toteutuksen aloittamisesta ja rahoituksesta päätetään seuraavassa yhtiökokouksessa (joko ylimääräinen v. 2024 tai varsinainen v. 2025)

Puheenjohtaja esitteli tavoiteohjelman pääkohdat. Tavoiteohjelman pääkohtina olivat:

- energiatehokkuuden parantamiseen liittyvien suunnitelmien toteuttaminen
- viestintä osakkaille ja asukkaille
- yhteisöllisyys ja asukkaiden osallistaminen taloyhtiön toimintaan, kierrättämiseen, energiansäästöön ym. (asukkaista koostuva talotoimikunta hallituksen tueksi)

Hallitus

Nimi	Rooli Toimikausi
Karppinen Timo	pj 01.01.2024-31.12.2024
Nyrhinen Marjo	vpj 01.01.2024-31.12.2024
Strander Samuli	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Tapper Janne	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Utriainen Markus	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Valkola Pirjo	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Ollilainen Taru	jäs. 01.01.2024-31.12.2024
Holm Kim	vjäs. 01.01.2024-31.12.2024
Mäkelä Heli	vjäs. 01.01.2024-31.12.2024

Hallitus kokoontui tilikaudella 9 kertaa.
Lisäksi tilikauden aikana oli suunnittelu- ja työmaakokouksia.

Tilin-/toiminnantarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja Tilintarkastusrengas Oy	01.01.2024-
Vastuullisena tilintarkastajana Matti Koskelainen	01.01.2024-
Varsinainen toiminnantarkastaja Jarkko Holappa	01.01.2024-

Isännöinti ja kiinteistönhuolto

Isännöinti

Isännöinti Luotsi Oy	01.01.2024-
Isännöitsijä Virve Petjoi	01.01.2024-

Tekninen isännöinti

Amrak Oy	01.01.2024-
----------	-------------

Kiinteistönhuolto

Kiinteistöhuolto J. Tikkinen Oy	01.01.2024-
---------------------------------	-------------

Siivous

Clean Marin Oy	01.01.2024-
----------------	-------------

Väestönsuojelu

Suojelujohtaja Pirjo Valkola	01.01.2024-
Väestösuojajohtajat Heli Rätty ja Kim Holm	01.01.2024-

Vakuutukset

Fennia / Täysarvovakuutus
Lisäksi yhtiöllä on asukkaiden laaja ryhmätapaturmavakuutus AsumisPlus ja hallituksen lisäturvavakuutus HallitusPlus.

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle tapahtuneet vahingot pois lukien mahdolliset ikävähennykset.
Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan huoneistoa koskevia vahinkoja. Jokaisen tulee huolehtia oman huoneistonsa kotivakuutuksesta.

Pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelmassa on kerrottu mm. yhtiön turvallisuusjärjestelyistä ja yhteyshenkilöistä. Pelastussuunnitelma on luettavissa yhtiön asukassivuilla Huoneistotieto.fi.

Osakesiirrot

D 74 (27.11.2024)

Vastikkeet

Vastike	Kausi		
Hoitovastike, Asunnot €/m2/kk	1.1.24-30.6.2024	1.7.24-31.12.24	
	4.90	4.40	
Hoitovastike, Liikehuoneisto €/m2/kk	1.1.24-30.6.2024	1.7.24-31.12.24	
	7.35	6.60	
Hoitovastike, Päiväkoti €/m2/kk	1.1.24-30.6.2024	1.7.24-31.12.24	
	7.35	6.60	
Tonttivuokravastike, AS €/m2/kk	1.1.24-31.12.24		
	3.95		
Tonttivuokravastike, LH €/m2/kk	1.1.24-31.12.24		
	8.8875		
Tonttivuokravastike, PK €/m2/kk	1.1.24-31.12.24		
	1.9750		
Ylim. tonttivuokra AS €/m2/kk	1.1.24-31.1.2024	1.2.24-29.2.2024	1.3.24-31.12.24
	0.0000	3.9500	0.0000
Ylim. tonttivuokra LH €/m2/kk	1.1.24-31.1.2024	1.2.24-29.2.2024	1.3.24-31.12.24
	0.0000	8.8875	0.0000
Ylim. tonttivuokra PK €/m2/kk	1.1.24-31.1.2024	1.2.24-29.2.2024	1.3.24-31.12.24
	0.0000	1.9750	0.0000
Po1 peruskorj. €/osake/kk	1.1.24-31.12.24		
	0.0000		
Po2 Korjaukset 2020-20 €/osake/k	1.1.24-30.6.2024	1.7.24-31.12.2024	1.12.24-31.12.24
	0.4200	0.3900	0.1613
Vesivastike €/hlö/kk	1.1.24-31.12.24		
	25.00		
Autotallivuokra	150,00 euroa/kk		
Autopaikkavuokra, ulko	62,00 euroa/kk		
Autokatospaikka	75,00 euroa/kk		
Saunamaksu	25,00 euroa/kk		
Tilaussaunamaksu	7,50 euroa/tunti		
Pesutupamaksu	2,00 euroa/tunti		
Jättemaksu, Liikehuoneistot	20,00 euroa/LH/kk		

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,61 euroa. Tulosta on tasattu poistoilla, jotka olivat 187 723,00 euroa.
Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 105 220,29 euroa.

Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 118 722,52 euroa, joten tulevalle kaudelle siirtyy ylijäämää 293 516,85 euroa.
Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Talousarvion toteutuminen ja selvitys olennaisista poikkeamista

Talousarvio on toteutunut pääpiirteissään talousarvion mukaisesti.
Tilikaudelle arvioidut lämmityskulut alittuivat noin 10 %:lla ja erotus arvioituihin kuluihin oli noin 24 000 euroa. Kiinteistön huolto- ja korjauskuluihin arvioidut kulut alittuivat noin 60 %:lla ja erotus arvioituihin kuluihin oli noin 94 000 euroa. Kiinteistön ulkoalueiden hoitokuluihin, jotka sisältävät myös lumien poiskuljetuksen, oli arvioitu kuluvan noin 15 000 euroa, mutta toteutuneet kulut olivat noin 70 % pienemmät. Kiinteistön käyttö ja huoltokustannukset toteutuivat lähes arvioidun mukaisesti.
Käyttöveden kustannukset ylittyivät noin 10 %:lla kun taas kiinteistösähkön kulut alittuivat noin 23 %:lla.
Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

Kulutustiedot

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Lämmönkulutus kWh/m3/v	40,0	41,9	44.2	49.4	42.7	44.17	49.38
Vedenkulutus l/hlö/vrk	151	141	137	141	147	136	156
Sähkönkulutus kWh/m3/v	2,0	1,90	1.98	2.12	2.18	2.04	2.10

Tarkemmat kulutustiedot erillisessä kulutusseurantaliitteessä.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana toteutettiin yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti energiaremontti. Energiaremontin urakkahinta lisätöineen oli yhteensä 557 762,16 euroa. Urakan valvontakulut olivat 42 888,25 euroa ja isännöinnin kulut olivat 7 815,66 euroa.
Energiaremontin yhteydessä uusittiin vesikaton peltikatto-osuudet. Urakka valmistuu tammikuussa 2025. Urakan kokonaiskustannus lisätöineen oli 614 905,54 euroa. Varsinainen urakkasumma oli 483 000,00 euroa. Lisätöiden osuus oli 131 905,54 euroa, joka pitää sisällään mm. valokuilujen lasiseinien uusimisen. Urakan valvontakustannukset olivat 18 369,14 euroa ja isännöinninkulut 1113,50 €. Urakan taloudellinen loppuselvitys valmistuu tammikuussa 2025.
Julkisivun elementtisaumausurakka aloitettiin syksyllä 2024 ja se jatkuu ilmojen salliessa vuoden 2025 puolella. Urakan kustannukset tilinpäätöshetkellä olivat 34 411,30 € ja valvontakustannukset 10 232,85 euroa. Isännöinnin kulut olivat 125,50 €.
Täydennysrakentamisen suunnittelua jatkettiin tilikauden aikana ja muutokselle haettiin rakennuslupaa. Täydennysrakentamisen kustannukset tilikaudella olivat yhteensä projektinjohtonkustannusten kanssa 12 590,49 euroa.
Porrashuoneiden valaistus uusittiin ja kustannus oli yhteensä 15 585,56 euroa.
Kiinteistön huolto- ja korjauskustannukset olivat tilikauden aikana yhteensä 59 029,12 euroa. Teknisen isännöinnin palkkiot olivat 10 094,05 euroa, jotka on kirjattu hallintokuluihin.
Lvi-korjaukset olivat tilikauden aikana yhteensä 9 477,20 euroa. Vesivahinkokorjauksien kustannukset olivat noin 14 000 euroa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Tulevan tilikauden aikana valmistuu vesikaton peltikatto-osuuden uusimisurakka, joka sisältää myös porrashuoneiden valokuilujen uusimisen. Urakan viimeistelytyöt saadaan valmiiksi tammikuun 2025 aikana.

Energiaremontin yhteydessä päätettiin toteuttaa patteriverkoston huuhtelu, puhdistus ja ilmanpoisto, joka toteutetaan kevään 2025 lämmityskauden aikana. Lisäksi nuohotaan poistoilmakanavat, josta on päätetty vuoden 2024 yhtiökokouksessa.

Elementtisaumojen uusimisurakkaa jatketaan keväällä taloyhtiön pihan puolella säiden salliessa.

Täydennysrakentamisen rakennuslupa on käsittelyssä Helsingin Kaupungin rakennusvalvontapalveluiden yksikössä ja lupapäätöstä odotetaan.

Märkätilojen saneerauksen hankesuunnittelu aloitetaan vuoden 2025 aikana.

Huomattavat lähiaikoina tulevat korjaukset liittyvät kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon liittyviin korjauksiin. Seuraava viiden vuoden aikana toteutettavat korjaushankkeet on esitetty taloyhtiön KPTS suunnitelmassa.

Pääomavastikelainat

Yhtiöllä ei ole pääomavastikelainaa.

Hoitovastikelainat

Yhtiöllä on hoitolainaa yhteensä 800.000,00 euroa. Tarkempi erittely lainoista on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Pysyvät rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjat

Vuokraoikeuden kiinnitys:

Tontin vuokraoikeus kiinnitetty 19.9.1991/3036 yhtiön hyväksi.
Vuokranantaja: Helsingin kaupunki
Vuokra-aika päättyy 31.12.2055

Panttikirja	Kpl	á	Yhteensä
Helsingin Kaupunki			
679608	1	1.121.000,00	1.121.000,00
Suomen Hypoteekkiyhdistys			
4126-4130	5	20.000,00	100.000,00
4607-4611	5	21.000,00	105.000,00
22061-22062	2	50.000,00	100.000,00
MML/62228/72/2019	1	50.000,00	50.000,00
MML/62231/72/2019	1	50.000,00	50.000,00
MML/187024/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187027/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187028/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187029/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/435756/72/2024	1	1.000.000,00	1.000.000,00
MML/435757/72/2024	1	1.000.000,00	1.000.000,00
Helsingin OP Pankki			
22057-22060	4	50.000,00	20.0000,00
Yhteensä			4.126.000,00

Yhtiön rakennukseen ja tonttiin kiinnitettyjä panttikirjoja on yhteensä 4.126.000,00 €. Tarkempi erittely panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 0.61 eur kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Helsinki
Hallitus

Liitteet

- Talousarviovertailu
- Kulutusseurantaliite
- Vastikerahoituslaskelmat
- Erillinen liite- Tehdyt Korjaukset

Talousarviovertailu 01.01.2024 - 31.12.2024

	Toteutunut 2024	Arvio 2024	Tot. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet	1 133 676,20	1 092 179,53	103,80	41 496,67
Kulutusperusteiset vastikkeet	94 475,00	92 100,00	102,58	2 375,00
Vuokrat	19 301,10	18 671,00	103,37	630,10
Käyttökorvaukset	6 238,39	6 500,00	95,98	-261,61
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 253 690,69	1 209 450,53	103,66	44 240,16
Luottotappiot	74,97			74,97
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteens	74,97			74,97
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-14 520,00	-15 000,00	96,80	480,00
Hallinto	-62 140,22	-55 000,00	112,98	-7 140,22
Käyttö- ja huolto	-38 129,41	-37 000,00	103,05	-1 129,41
Ulkoalueiden hoito	-8 462,27	-15 000,00	56,42	6 537,73
Siivous	-42 775,96	-50 000,00	85,55	7 224,04
Lämmitys	-195 687,45	-220 000,00	88,95	24 312,55
Vesi- ja jätevesi	-82 511,84	-75 000,00	110,02	-7 511,84
Sähkö	-11 502,99	-15 000,00	76,69	3 497,01
Jätehuolto	-22 032,24	-24 000,00	91,80	1 967,76
Vahinkovakuutukset	-12 128,17	-12 128,00	100,00	-0,17
Vuokrat	-495 067,98	-495 068,00	100,00	0,02
Kiinteistövero	-27 962,44	-28 000,00	99,87	37,56
Korjaukset	-59 029,12	-153 000,00	38,58	93 970,88
Urakka1, Enngiaremontti kulut yhteensä	-608 466,07	-15 000,00	4 056,44	-593 466,07
Urakka2, Vesikattourakka kulut yhteensä	-634 388,18			-634 388,18
Urakka3, Elementtisaumaus kulut yhteensä	-44 769,65			-44 769,65
Urakka4, Märkätilakartoitus kulut yhteensä	-10 197,29	-7 050,00	144,64	-3 147,29
*Sisältää vesivahinkovalvontaa (-2 799,03)				
Urakka5, Täyd.rak kulut yhteensä	-12 590,49			-12 590,49
./. Aktivoitu taseeseen	1 236 919,99			1 236 919,99
Muut hoitokulut	-3 103,59	-500,00	620,72	-2 603,59
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-1 148 545,37	-1 216 746,00	94,39	68 200,63
HOITOKATE	105 220,29	-7 295,47	-1 442,27	112 515,76
Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennuksista	-187 723,00			-187 723,00
Poistot ja arvonalentumiset	-187 723,00			-187 723,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Pääomavastikkeet	99 003,29			99 003,29
Korkokulut	-13 000,76			-13 000,76
Muut rahoituskulut	-3 499,21			-3 499,21
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	82 503,32			82 503,32
VOITTO/TAPPIO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,61	-7 295,47	-0,01	7 296,08
Tilinpäätössiirrot				
Verotusp.varausten muutos yhte				0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,61	-7 295,47	-0,01	7 296,08

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	594284,10	
Kulutusperusteiset vastikkeet	94475,00	
Vuokrat	19301,10	
Käyttökorvaukset	6238,39	
Luottotappiot ja oikaisuerät	74,97	<u>714373,56</u>

HOITOKULUT

Hoitokulut	-594187,83	
Muut rahoituskulut	-1463,21	
Satunnaiset kulut	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	<u>-595651,04</u>

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	118722,52
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	174794,33
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	293516,85

TONTTIVUOKRAVASTIKE

Tonttivuokravastike	539392,10	<u>539392,10</u>
---------------------	-----------	------------------

TONTTIVUOKRAVASTIKEKULUT

Tonttivuokra	-495067,98	<u>-495067,98</u>
--------------	------------	-------------------

TONTTIVUOKRAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	44324,12
EDELLISTEN TILIKAUSIEN TONTTIVUOKRAVASTIKEYJÄÄMÄ	46263,63
SIIRTYVÄ TONTTIVUOKRAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	90587,75

KESKENERÄISET/VALMISTUNEET URAKAT

Lainan nosto	800000,00	<u>800000,00</u>
--------------	-----------	------------------

HANKKEIDEN KULUT

Rappuvalaisimien uusiminen	-15585,56	
Energiaremontti	-601466,16	
Vesikattoremontti, kesken	-634388,18	
Elementtisaumausrakka, kesken	-44769,65	
Korkokulut	-9624,65	
Muut rahoituskulut	-1800,00	<u>-1307634,20</u>

Urakkayli-/alijäämä	-507634,20
---------------------	------------

PÄÄOMATUOTOT, PÄÄOMAVASTIKE 2

Pääomavastikkeet	99003,29	<u>99003,29</u>
------------------	----------	-----------------

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	-3376,11	
Muut rahoituskulut	-236,00	
Lainojen lyhennykset	-101517,79	
Lainaosuuslyhennykset	0,00	<u>-105129,90</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-6126,61
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ	6114,09
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	-12,52

KOKONAISJÄÄMÄ	<u><u>-214129,87</u></u>
---------------	--------------------------

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeyli/alijäämä		293516,85
Tonttivastikeyli/alijäämä		90587,75
Pääomavastike2 yli/alijäämä		-12,52
Urakkayli/alijäämä		-507634,20
Kokonaisjäämä		<u>-123542,12</u>

Rahoitusomaisuus		221033,32
- Lyhytaikainen vieras pääoma	470501,36	-344575,44
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	<u>-125925,92</u>	<u>0,00</u>
Taseen rahoitusasema		<u><u>-123542,12</u></u>

Erotus 0,00

HANKERAHOITUSLASKELMA

ASUNTO OY HELSINGIN SANTAKUJA HANKKEET

HANKEMENOT

Vuosi 2024

Energiaremontti, valmistunut

Urakkasumma	557 762,16
Suunnittelu, valvonta	42 888,25
Muut menot	7815,66
Hankemenot yhteensä	<u>608 466,07</u>

Vesikattourakka, kesken

Urakkasumma	483 000,00
Lisätyöt	131 905,54
Suunnittelu, valvonta	18 369,14
Muut menot	1 113,50
Hankemenot yhteensä	<u>634 388,18</u>

Rappuvalaisimien uusiminen, valmistunut

Urakkasumma	15 585,56
Hankemenot yhteensä	<u>15 585,56</u>

Elementtisaumausrakka, kesken

Urakkasumma	34 411,30
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	10 232,85
Muut menot	125,50
Hankemenot yhteensä	<u>44 769,65</u>

Hankkeet yhteensä 1 303 209,46

HANKERAHOITUS

Lainojen nostot	800 000,00
Lainan nosto tammikuu 2025	500 000,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>1 300 000,00</u>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Aktivoinnit

Rakennukset ja rakennelmat	557 762,16
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	0,00
Keskeneräiset	679 157,83
Kulukirjaukset	
Korjaukset	66 289,47
Muut kulukirjaukset	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>1 303 209,46</u>

VESILASKELMA

Veden hinta	17 028,5 m³	2,23 €/m³		37 985,63 €
Jäteveden hinta	17 028,5 m³	2,61 €/m³		44 526,21 €
Veden lämmitys	6 811,4 m³	55,8 kWh/m³	121,34 €/MWh	46 119,01 €
				128 630,85 €

Kerätyt vesimaksut	315 hlö x 25,00 €/hlö kk	(hinta keskimäärin)	94 475,00 €
		Vastikealijäämä	-34 155,85 €

Vesikustannukset 128 630,85 € / 315 hlö / 12 kk = 34,03 €/hlö kk
(keskimääräinen asukasmäärä tilikaudella)

Liiketoiloilta on kerätty vuonna 2024 vesimaksuja yhteensä 8 100 euroa.

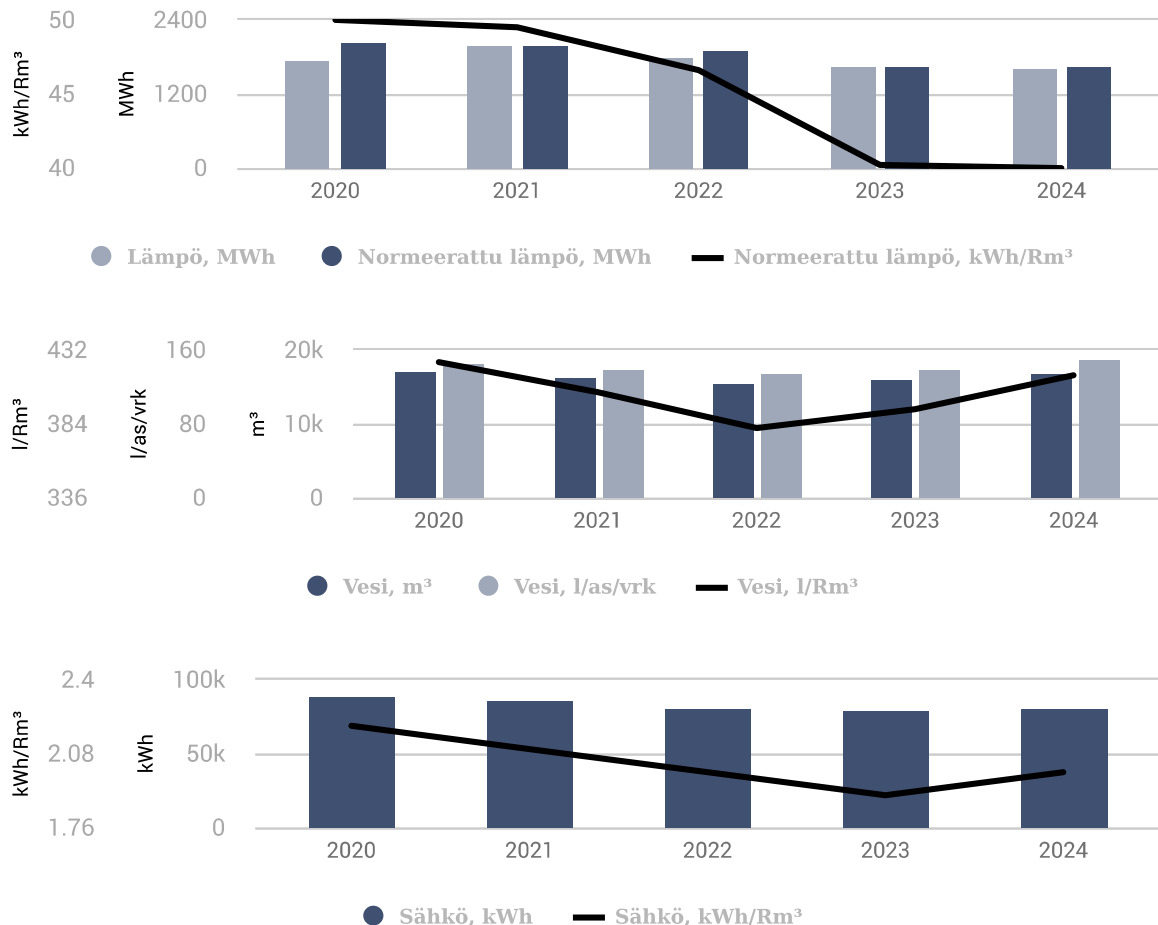
Asunto-oy Helsingin Santakuja

Rakennusvuosi:	1993	Kiinteistötyyppi:	Asuinkerrostalo
Rakennustilavuus:	40973 m ³	Lämmitysmuoto:	Kaukolämpö
Bruttoala:	14013 m ²	Ilmanvaihtojärjestelmä:	Keskitetty poisto
Asukasmäärä:	307		

Energian ja veden käyttö ja ominaiskulutukset

	1/2020 - 12/2020	1/2021 - 12/2021	1/2022 - 12/2022	1/2023 - 12/2023	1/2024 - 12/2024
Lämpö, MWh	1748.7	2023.4	1809.8	1644.4	1612.7
Normeerattu lämpö, MWh	2050.6	2026.5	1911.0	1645.9	1640.7
Normeerattu lämpö, kWh/Rm ³	50.0	49.5	46.6	40.2	40.0
Normeerattu lämpö, muutos-%	7.7	-1.2	-5.7	-13.9	-0.3
	1/2020 - 12/2020	1/2021 - 12/2021	1/2022 - 12/2022	1/2023 - 12/2023	1/2024 - 12/2024
Vesi, m ³	17378.7	16581.4	15625.3	16125.4	17028.5
Vesi, l/as/vrk	147	141	137	142	151
Vesi, l/Rm ³	424.2	404.7	381.4	393.6	415.6
Vesi, m ³ , muutos-%	8.5	-4.6	-5.8	3.2	5.6
	1/2020 - 12/2020	1/2021 - 12/2021	1/2022 - 12/2022	1/2023 - 12/2023	1/2024 - 12/2024
Sähkö, kWh	89418	86681	81183	79836	81054
Sähkö, kWh/Rm ³	2.2	2.1	2.0	1.9	2.0
Sähkö, muutos-%	7.1	-3.1	-6.3	-1.7	1.5

Vuositrendit



KORJAUKSET

1.1.-31.12.2024

Tilikauden aikana tehty korjaukset

5340 Teknisen isännöinnin palkkiot	-10 094,05
6408 Taloyhtiön Liikeh. korj.	- 218,24
6405 Julkisivu	- 328,88
6411 Parvekkeet	- 1 420,00
6412 Kattorakenteet	- 1 186,40
6413 Sauna/pesutupa	- 426,25
6420 LVI-korjaukset	- 9 477,20
6421 Vesivahinkokorjaukset	- 1 3792,23
6422 IV-korjaukset	- 1 616,38
6430 Sähkölaitteet	- 17 950,99
6440 Tietoliikenne	- 807,61
6441 Porraskäytävät	- 78,12
6460 Ovet ja lukot	- 4883,69
6480 Hissit	- 5828,32
6501 Piha-/katualue	- 108,01
6502 Muut yhteiset tilat	- 148,80
6570 Korjaussuunnittelu ja valvonta	- 758,00
Urakka 1, Energiaremontti	- 608 466,07
Urakka 2, Vesikattourakka	- 634 388,18
Urakka 3, Elementtisaumausrakka	- 44 769,55
Urakka 4, Märkätilakartoitus	- 7 398,26
Urakka 5, Täydennysrakentaminen	- 12 590,49

Tuloslaskelma tilikausi 01.01. - 31.12.

	010124-311224	010123-311223
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	1 133 676,20	995 322,57
Kulutusperusteiset vastikkeet	94 475,00	92 060,00
Vuokrat	19 301,10	18 330,64
Käyttökorvaukset	6 238,39	6 543,06
Muut kiinteistön tuotot		-0,81
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 253 690,69	1 112 255,46
Luottotappiot	74,97	
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	74,97	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-14 520,00	-12 532,98
Hallinto	-62 140,22	-54 216,69
Käyttö- ja huolto	-38 129,41	-35 894,34
Ulkoalueiden hoito	-8 462,27	-8 279,87
Siivous	-42 775,96	-42 429,23
Lämmitys	-195 687,45	-182 204,49
Vesi- ja jätevesi	-82 511,84	-70 557,97
Sähkö	-11 502,99	-12 085,87
Jätehuolto	-22 032,24	-19 997,30
Vahinkovakuutukset	-12 128,17	-11 494,72
Vuokrat	-495 067,98	-391 416,00
Kiinteistövero	-27 962,44	-27 789,53
Korjaukset	-59 029,12	-106 906,20
Urakka1 kulut yhteensä	-608 466,07	
Urakka2 kulut yhteensä	-634 388,18	
Urakka3 kulut yhteensä	-44 769,65	
Urakka4 kulut yhteensä	-10 197,29	
Urakka5 kulut yhteensä	-12 590,49	
./. Saadut korvaukset		3 586,44
./. Aktivoitu taseeseen	1 236 919,99	
Muut hoitokulut	-3 103,59	-428,41
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-1 148 545,37	-972 647,16
HOITOKATE	105 220,29	139 608,30
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista	-187 723,00	-102 685,12
Koneista ja kalustosta		-9 956,00
Poistot ja arvonalentumiset	-187 723,00	-112 641,12
Rahoitustuotot ja -kulut		
Pääomavastikkeet	99 003,29	155 302,02
Lainaosuussuoritukset		2 398,59
Korkokulut	-13 000,76	-7 567,85
Muut rahoituskulut	-3 499,21	-148,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	82 503,32	149 984,76
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,61	176 951,94
Tilinpäätössiirrot		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,61	176 951,94

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Liittymismaksut	38 575,24	38 575,24
Maa- ja vesialueet	115 763,75	115 763,75
Rakennukset ja rakennelmat	10 376 477,25	10 006 438,09
Koneet ja kalusto	29 868,57	29 868,57
Ennakkomaksut	679 157,83	
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	11 239 842,64	10 190 645,65
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	505 256,55	505 256,55
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	505 256,55	505 256,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	11 745 099,19	10 695 902,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 763,53	1 635,56
Siirtosaamiset	1 406,88	2 713,16
SAAMISET YHTEENSÄ	3 170,41	4 348,72
RAHOITUSARVOPAPERIT		
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	217 862,91	270 164,46
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	217 862,91	270 164,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	221 033,32	274 513,18
V A S T A A V A A	11 966 132,51	10 970 415,38

Tase tilikausi 01.01. - 31.12.

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	18 890,87	18 890,87
Rakennusrahasto	10 663 397,09	10 663 397,09
Lainanlyhennysrahasto	139 284,00	139 284,00
Ed.tilikausien voitto/tappio	-15,50	-176 967,44
Tilikauden voitto/tappio	0,61	176 951,94
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 821 557,07	10 821 556,46
TILINPÄÄTÖSSIIRT.KERTYMÄ		
PAKOLLISET VARAUKSET		
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	800 000,00	101 517,79
./.. Siirto lyhytaik. velkoihin	-125 925,92	-101 517,79
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	674 074,08	
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	125 925,92	101 517,79
Saadut ennakot	504,65	4 568,31
Ostovelat	342 415,99	37 751,03
Muut velat	10,00	4 576,66
Siirtovelat	1 644,80	445,13
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	470 501,36	148 858,92
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 144 575,44	148 858,92
VASTATTAVAA	11 966 132,51	10 970 415,38

4607-4611	5	21.000,00	105.000,00
22061-22062	2	50.000,00	100.000,00
MML/62228/72/2019	1	50.000,00	50.000,00
MML/62231/72/2019	1	50.000,00	50.000,00
MML/187024/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187027/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187028/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/187029/72/2021	1	100.000,00	100.000,00
MML/435756/72/2024	1	1.000.000,00	1.000.000,00
MML/435757/72/2024	1	1.000.000,00	1.000.000,00
Helsingin OP Pankki			
22057-22060	4	50.000,00	200.000,00
Yhteensä			4.126.000,00

Tontin vuokraoikeus kiinnitetty 19.9.1991/3036 yhtiön hyväksi.
Vuokranantaja: Helsingin kaupunki
Vuokra-aika päättyy 31.12.2055

Yhtiön hallussa olevat vakuudet:			
Vakuus:	Vakuuden antaja:	Määrä:	Voimassa:
Takuuajan vakuus	Smart Heating Oy /Atradius Crédito /energiaremontti	9121,40 €	19.3.2027
Takuuajan vakuus	Suomen Saneeraustalo Oy /Tryg Trade /vesikattoremontti	9892,40 €	20.3.2027

Liiketoimet intressitahojen kanssa

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Tilikaudella maksetut palkat ja palkkiot	0,00
Hallituksen kokouspalkkiot	14.520,00
Tilikaudella maksetut palkat ja palkkiot yhteensä	14.520,00

Muut liitetiedot

Oman pääoman muutokset

	31.12.2024	Muutos	31.12.2023
Sidottu oma pääoma			
Osakepääoma	18 890,87	0,00	18 890,87
Rakennusrahasto	10 663 397,00	0,00	10 663 397,00
Arvonkorotusrahasto	0	0	0
Sidottu oma pääoma yhteensä	10 682 287,87	0,00	10 682 287,87
Vapaa oma pääoma			
Muut rahastot	139 284,00	0,00	139 284,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-15,50	-176 951,94	-176 967,44
Tilikauden voitto/tappio	0,61	176 951,33	176 951,94
Vapaa oma pääoma yhteensä	139 269,11	0,61	139 268,50

Oma pääoma yhteensä	10 821 557,07	0,61	10 821 556,37
---------------------	---------------	------	---------------

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Asunto Oy Helsingin Santakuja
y-tunnus 0860740-5
Tilinpäätös allekirjoitettu sähköisesti. Liite

Helsinki 24.päivänä tammikuuta 2025

Timo Karppinen pj	Marjo Nyrhinen vpj
Samuli Strander jäs.	Janne Tapper jäs.
Pirjo Valkola jäs.	Taru Ollilainen jäs.
Virve Petjoi isän.	

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Helsingissä sähköisen allekirjoituksen ajankohtana

Matti Koskelainen, HT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös

- Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt pdf-tiedostoina

Tililuettelo ja saldoluettelot

- Tilikohtainen tuloslaskelma pdf-tiedostona
- Tilikohtainen tase pdf-tiedostona
- Tililuettelo pdf-tiedostona

Kirjanpidot

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

Tositteet

- Kirjanpidon tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Vastikereskontran tositteet, tositekuvat pdf- ja xml-tiedostoina
- Liitetietotositteet, tositekuvat pdf-tiedostoina

Aineiston säilytys

Aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta isännöitsijätoimistossa tai taloyhtiön omassa arkistossa. Kirjanpitokirjojen alkuperäiskappaleet säilytetään sähköisenä tallenteena.

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 7. helmikuuta 2025



As Oy Helsingin Santakuja, tilinpäätös 2024
allekirjoitettavaksi.pdf
(3594844 byte)
SHA-512: 564bec5b0efdb79192bec54e836f305211752
00b3edc6df02ead964d8dd8f966d10c60a4ac4cb5bf883
54a423b78b9b44a37caf62e27b42738b4a17e6fbb1d44

Allekirjoitukset

6.2.2025 14.04.15 (CET)



Timo Karppinen

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

7.2.2025 12.49.17 (CET)



Marjo Heini Nyrhinen

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

6.2.2025 8.17.17 (CET)



Taru Ollilainen

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.2.2025 9.52.15 (CET)



Pirjo Maritta Valkola

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.2.2025 11.39.07 (CET)



Janne Vihtori Tapper

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.2.2025 16.03.08 (CET)



Samuli Sven Strander

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)

4.2.2025 11.23.04 (CET)



Virve Petjoi

Allekirjoitettu eID: Ilä (Finnish Trust Network)



As Oy Helsingin Santakuja, tilinpäätös 2024 allekirjoitettavaksi.pdf

Tämän tosیتteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1ce622594553674a2d376299d2e5efd4c0c10d6197b1b2db7949df20f6f510f17f02179318013290480481bac2bc57098bf23e1cb87aa84272e690aeb560ad49



Tästä tosیتteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 17. maaliskuuta 2025



As Oy Helsingin Santakuja, tilinpäätös
2024.pdf
(7089077 byte)
SHA-512: d7b17230cde917fbb3d03aa89cdb602f728e6
77472daf67f15de4e9d047da6bf78e7076720f1e16625c
03df714698595ab2ed73d9e724b94867691003c9377e1

Allekirjoitukset

17.3.2025 13.17.09 (CET)



Matti Johannes Koskelainen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

15.2.2025 7.11.48 (CET)



Jarkko Kalervo Holappa

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



As Oy Helsingin Santakuja, tilinpäätös 2024.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä
<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fc011c90a5769c5a5cff3d96b18d6da34541a4c366c3f5e9939e5502b21ab7aac2ba6d682a77b9bdc9ba556969abd5a603e4d54abe874ad56aece58279880
d26



Tästä tosittieesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma