

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2024

Säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Osoite:
c/o Hsi Oy, PL 949
00101 Helsinki
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0235027-4

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024

SISÄLLYS	SIVU
TOIMINTAKERTOMUS.....	1
ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS	3
VASTIKERAHOITUSLASKELMAT	6
TALOUSARVIOVERTAILU	8
KORJAUKSET	9
TASE.....	10
TULOSLASKELMA	11
LIITETIEDOT	12
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	14
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	14

Toimintakertomus ja tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2034 asti.

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ovat toteuttaneet Tilitalo Emma Oy ja Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy.

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistötunnus	91-4-81-35
Tontti	Oma
Tontin pinta-ala	1 341 m ²
Valmistumisvuosi	Piharakennukset 1873 ja 1898, katurakennus 1912
Rakennukset	3 kpl
Hissit	Ei ole
Tilavuus	12 977 m ³
Huoneistot	Asuinhuoneistot osakashallinnassa 76 kpl 1 889,2 m ² , ja piharakennuksessa jätehuone
Liiketilat	Liike- ja muut huoneistot 1 kpl osakashallinnassa, 1 kpl yhtiön hallinnassa 70 m ²
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen
Pysäköinti	Kadulla
Osoite	Kalevankatu 52, 00180 Helsinki
Asukkaita	71 asukasta 21.1.2025
Energiatodistus	Yhtiön energiatodistus on voimassa 17.8.2033 asti. Rakennuksen E-luku on 178 kWh/bm ² /vuosi ja se on energiatehokkuusluokassa E
Huoltokirja	Yhtiölle on laadittu sähköinen huoltokirja
Pelastussuunnitelma	Yhtiöllä on sähköinen pelastussuunnitelma
Huoneistotietojärjestelmä	Yhtiö on siirretty Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään 27.11.2023

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat, esitettiin kunnossapitotarveselvitys ja päätettiin lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 14.11.2024. Kokouksessa päätettiin seuraavat asiat:

- Päätettiin saattaa loppuun huoneiston D48 kosteusvauriokorjaukset ja kattaa sen kustannukset (urakkahinta 38 500 e + muut kulut) kokonaisuudessaan erikseen nostettavalla lainalla.
- Päätettiin hankkia yhtiölle vedensäästötuotteita hallituksen esityksen mukaan yhtiön suuren vedenkulutuksen vähentämiseksi ja kattaa sen kustannukset kokonaisuudessaan (kustannusarvio 5 446,20 e) erikseen nostettavalla lainalla.
- Päätettiin suorittaa yhtiössä PTS korjauksia hallituksen esityksen mukaisesti ja kattaa hankkeen kulut (kustannusarvio 45 553,80 e + kaikkien hankkeiden suunnittelukulut ja lisätyövaraukset 40 500 e.) erikseen nostettavalla lainalla.
- Päätettiin ottaa yhtiölle 130 000,00 euron suuruinen laina huoneiston D48 kosteusvauriokorjauksen, vesisäästötuotteiden asennuksen ja PTS-hankkeiden toteuttamisen kulujen kattamiseksi.

Hallitus

	1.1 – 14.5.2024	14.5. - 31.12.2024
Puheenjohtaja	Arto Mieskolainen	Arto Mieskolainen
Jäsen	Päivi Manninen	Amanda Prykäri
Jäsen	Pentti Lahdensivu	Pentti Lahdensivu
Jäsen	Katja Kotkavaara	Katja Kotkavaara
Jäsen	Hannu Ylänen	Hannu Ylänen
1.Varajäsen	Seppo Saarinen	Seppo Saarinen
2.Varajäsen	Pirjo Lahdensivu	Esa Nykänen

Hallitus kokoontui tilikaudella 6 kertaa.

Isännöitsijä

Isännöitsijänä on toiminut Petri Haapa-aho Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy:stä.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut BDO Oy tilintarkastusyhteisö. Päävastuullisena tilintarkastajana Tomi Rimpinen.

Kiinteistön huolto ja siivous

Huollosta ja siivouksesta on vastannut Talohuolto Vilander Oy.

Talous

Osakkailta on kuukausittain peritty maksuja seuraavasti:

Vastikkeet

Hoitovastike	01.01.2024 - 30.06.2024	7,00 euroa e/ m ²
	01.07.2024 - 31.12.2024	8,20 euroa e/ m ²

Ylimääräinen hoitovastike	01.04.2024 - 30.04.2024	7,00 euroa e/ m ²
	01.08.2024 - 31.08.2024	8,20 euroa e/ m ²
	01.11.2024 - 30.11.2024	8,20 euroa e/ m ²

Rahoitusvastikkeet

Rahoitusvastike 2 julkisivu	01.01.2024 - 30.04.2024	3,15 euroa e/ m ²
	01.05.2024 - 31.05.2024	2,69 euroa e/ m ²

Rahoitusvastike 7 lukitus, jätessuoja ja ulko-ovet	01.01.2024 - 30.06.2024	1,55 euroa e/ m ²
	01.07.2024 - 31.12.2024	1,52 euroa e/ m ²

Kiinteistön hoitotalous

Tilikauden hoitotalousalijäämä -5 970,78 euroa. Kumulatiivinen yli-/alijäämä tilikauden päättyessä oli -32 623,53 euroa. Vastikerahoituslaskelma esitetään täydellisenä jäljempänä.

Talousarvion toteutuminen

Tiliryhmäkohtainen talousarviovertailu kommentteineen esitetään jäljempänä.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmiustilanne on ollut tilikaudella 2024 haastava. Yhtiö joutui perimään kolme ylimääräistä hoitovastiketta talouden tasapainottamiseksi ja maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lainat

Saldo	31.12.2024	Laina päättyy	Korko%
RL7 OP lukitus, jätessuoja ja ulko-ovet	32.172,78	31.05.2026	4,508

Luottolimiitti

Nordea maksuliikennetilin luottolimiitti on 30 000,00 euroa. Siitä oli tilikauden päättyessä käytössä 25 747,51 euroa.

Nordea remonttitilin luottolimiitti on 130 000,00 euroa. Siitä oli tilikauden päättyessä käytössä 11 652,52 euroa.

Pysyvät rasitteet ja vakuudet

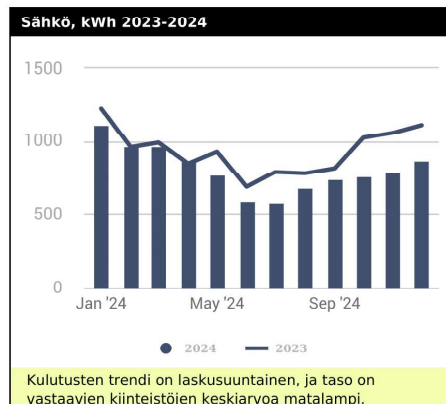
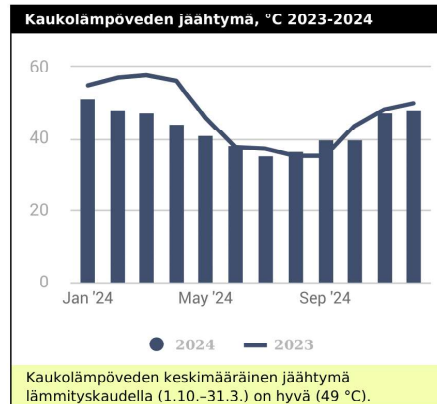
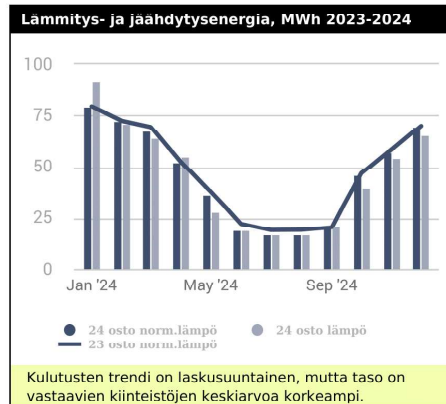
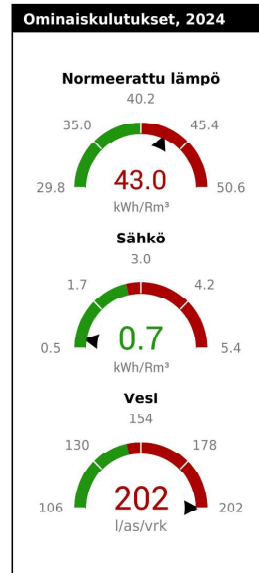
Yhtiön kiinteistöön on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 1 697 200,00 euron arvosta. Niistä 1 697 200,00 euroa on rahalaitoksilla vakuutena yhtiön vastuista. Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS



Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52	
Kiinteistötyyppi	Asuinkerrostalo
Lämmitysmuoto:	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Painovoimainen
Rakennusvuosi	1912
Rakennustilavuus, m ³	12977
Bruttoala, m ²	
Asukasmäärä	74

Energian ja veden vuosikäyttö 2023-2024			
Vuosi tähän mennessä	2024	2023	Muutos
Lämpö, MWh (1-12)	547	565	-3.0 %
Normeerattu lämpö, MWh (1-12)	557	567	-1.7 %
Sähkö, kWh (1-12)	9716	11214	-13.4 %
Vesi, m ³ (1-12)	5537	7256	-23.7 %
Jäähdytysenergia, MWh (0)			
Koko vuosi, sis. ennuste	2024	2023	Muutos
Lämpö, MWh	547	565	-3.0 %
Normeerattu lämpö, MWh	557	567	-1.7 %
Sähkö, kWh	9716	11214	-13.4 %
Vesi, m ³	5537	7256	-23.7 %
Jäähdytysenergia, MWh			



Osakeluettelomerkinnot

Huoneisto	Osakkeet
B 21	31-31

Olelliset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat:

- Uusittiin koodilukot, 5 kpl koodilukkoja, kustannus 4 583,13 e
- Portin pulse pesän ohjelmointi ja lukija/controllerin korjaus, kustannus 1 680,85 e
- Paineenalennusventtiilin asennus, kustannus 1 600,00 e
- C pihaovi ovipumpun vaihto, portin pumpun vaihto ym., kustannus 1 028,75 e
- Vahinkokorjauksiin käytettiin tilikaudella 60 276,39 e
- Otettiin käyttöön Afryn energiajohtamisen ja energianseurannan työkalun käyttöönotto, kustannus 558,00 e
- Suoritettiin riskitarkastus Safetumin toimesta turvallisuusriskien kartoittamiseksi, kustannus 558,00 e.

Yhteensä korjauksiin käytettiin 82 842,55 e

Vahingot

Huoneistossa D48 havaittiin huoneiston sisäänkäynnin ulkonurkassa pinnoitevaurioita. Kosteuden lähde sijoittui rakennuksen ulkonurkkaan. Suoritettiin kosteuskartoitus, suunniteltiin ja kilpailutettiin korjaustapa, kustannukset tilikaudella 2024 yhteensä 49 255,59 euroa. Hankkeen rahoittamiseksi nostettiin laina. Vakuutuksesta ei korvauksia vahinkoon saada. Vahinko ei kuulu vakuutuksesta korvattavien vahinkojen piiriin, sillä se ei ollut äkillinen tai ennalta-arvaamaton.

Huoneistossa A16 oli astianpesukone rikkoutunut aiheuttaen vesivahingon, kustannukset 6 683,88 e. Vahingon vastuukysymykset ovat selvityksen alla.

Huoneistossa A2 oli katosta alkanut tippua vettä. Vuoto paikallistettiin yläpuoliseen asuntoon A6, jonka kylpyhuoneen ovikynnykseltä on päässyt kosteutta välipohjaan ja edelleen alapuoliseen asuntoon A2. Kustannukset 3 348,27 euroa. Vahinko ei kuulu vakuutuksesta korvattavien vahinkojen piiriin, sillä se ei ollut äkillinen tai ennalta-arvaamaton.

Vuoden 2025 alussa havaittiin vedensäästölaitteiden asennusten yhteydessä vesivahinko, jossa huoneiston C42 suihkun pesuvesiä havaittiin päässeeseen kuiviin tiloihin ja myös asuntoon C39. Hankkeen korjaukset on vasta käynnistetty, eivätkä korjauskulut ole vielä tilinpäätöstä laadittaessa tiedossa.

Muutostyöt

Osakkailla on oikeus tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia kunnossapito- ja muutostöitä, joista ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille, tai rakennuksille. Osakkaalla on lain mukaan ilmoitusvelvollisuus ennakolta yhtiölle.

Ilmoitus tulee tehdä kirjallisena hyvissä ajoin, mielellään vähintään kuukautta ennen aiottua remonttiansa aloitusta. On myös osakkaan edun mukaista, että muutostyöstä ilmoitetaan ajoissa, koska tällöin jää aikaa hankkia tarvittavat lisäselvitykset ilman, että töiden aloittaminen viivästyy. Työtä ei saa aloittaa ilman kirjallista lupaa. Yhtiöllä on muutostöiden valvontavelvollisuus ja -oikeus. Muutostöiden ja valvonnan kustannukset ovat osakkaan vastuulla.

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria

Kunnossapito- ja muutostyöhistoria on esitetty kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön tulevia kunnossapitotarpeita on esitelty kunnossapitotarveselvityksessä, muilta osin yhtiö keskittyy kiinteistökannan ylläpitoon.

Muut tiedot

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiolassa. Lisäksi yhtiöllä on vakuutusmeklarilta hankittuna seuraavat, kiinteistön täysarvovakuutusta täydentävät vakuutuksen lisäturvat:

- AsumisPLUS ryhmätapaturmavakuutus kaikille asukkaille. Esite ja hakemuskaavake vahingon sattuessa löytyy taloyhtiön kotisivulta.
- HallitusPLUS, Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärä korottuu 400 000 e:lla, kun vahinko onkiinteistövakuutuksesta korvattava.
- OikeusturvaPLUS, 80 000 euron korotus nykyiseen vakuutetun kiinteistön oikeusturvavakuutuksen vakuutusmäärään, kun vahinko on kiinteistövakuutuksesta korvattava.
- VahinkoPLUS, kattaa omaisuusvakuutuksesta taikka jonkun muun vastuuvakuutuksesta korvattavan vahingon selvittelykuluja.

Kiinteistön täysarvovakuutus ei normaaleissa vahinkotapauksissa korvaa asukkaiden irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja, eikä vahinkokorjausten aikana muualla asumisen kustannuksia, vaan ne korvataan (mahdollisesta) asukkaan kotivakuutuksesta, jonka ottamista hallitus suosittelee osakkaille ja asukkaille.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 26,56 euroa kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi/vähennykseksi voitto-/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2024

Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	220.902,96	
Vuokrat	37.792,41	
Korkotuotot	96,01	
Luottotappiot ja oikaisuerät	6,13	
Suoritettava arvonnävero kiinteistön tuotoista	-7.341,72	
Hoitotuotot yhteensä		<u>251.455,79</u>
Hoitokulut		
Hoitokulut	-298.775,05	
Vähennettävä arvonnävero kiinteistön hoitokuluista	6.195,57	
Korkokulut	-978,29	
Muut rahoituskulut	-1.268,83	
Lainojen lyhennykset	0,00	
Hoitokulut yhteensä		<u>-294.826,60</u>
Lainojen nostot		37.400,03
Sijoitukset		<u>0,00</u>
Hoitovastike yli/alijäämä		-5.970,78
Edellisten tilikausien hoitovastikejäämä		<u>-26.652,75</u>
Siirtyvä hoitovastike yli/alijäämä		-32.623,53
Pääomatuotot, laina 2		
Pääomavastikkeet	14.713,49	
Jäämän siirto hoitopuolelle RL2 laina päättynyt 14.05.2024	-6,13	
Pääomatuotot, laina 2 yhteensä		<u>14.707,36</u>
Pääomakulut, laina 2		
Korkokulut	-217,44	
Muut rahoituskulut	-97,60	
Lainojen lyhennykset	-18.026,33	
Pääomakulut, laina 2		<u>-18.341,37</u>
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 2		-3.634,01
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 2		<u>3.634,01</u>
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 2		0,00
Pääomatuotot, laina 7		
Pääomavastikkeet	22.944,34	
Lainaosuussuoritukset	619,71	
Pääomatuotot, laina 7 yhteensä		<u>23.564,05</u>
Pääomakulut, laina 7		
Korkokulut	-2.157,07	
Muut rahoituskulut	-244,12	
Lainojen lyhennykset	-21.607,95	
Lainaosuuslyhennykset	-637,64	
Pääomakulut, laina 7		<u>-24.646,78</u>
Pääomavastike yli/alijäämä, laina 7		-1.082,73
Edellisten tilikausien pääomavastikejäämä, laina 7		<u>3.531,75</u>
Siirtyvä pääomavastikejäämä, laina 7		2.449,02
Tarkistus kirjanpitoon		
Hoitovastikeylli/alijäämä		-32.623,53
Pääomavastikeylli/alijäämä, laina 7		<u>2.449,02</u>
Kokonaisjäämä		-30.174,51
Rahoitusomaisuus		3.884,23
Lyhytaikainen vieras pääoma		-55.507,28
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		<u>21.448,54</u>
Taseen rahoitusasema		-30.174,51

Erotus

0,00

Velkaosuudet per velallinen yksikkö 31.12.2024

RL2 Nordea julkisivu, ikkuna, sähkö FI50 1745 2000 0252 82 päättyi 14.05.2024.
Kirjanpidollinen käsittely: rahoitusvastikkeet on kokonaisuudessaan tuloutettu

RL7 OP lukitus, jättesuoja ja ulko-ovet FI32 5727 1880 0534 33
Lainan määrä 32.172,78 euroa
Velkaosuus 24,01 euroa / velallinen yksikkö
Kirjanpidollinen käsittely: rahoitusvastikkeet ja lainaosuussuoritukset on kokonaisuudessaan tuloutettu

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2024	Budjetti	Ero	Tot.%
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	220.902,96	220.169,00	733,96	100,3
Vastikkeet yhteensä	220.902,96	220.169,00	733,96	100,3
Vuokrat	489,27	487,80	1,47	100,3
Vuokrat, Alv	37.303,14	36.740,16	562,98	101,5
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-7.341,72	-7.111,00	-230,72	103,2
Kiinteistön tuotot yhteensä	251.353,65	250.285,96	1.067,69	100,4
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä	6,13	0,00	6,13	
Kiinteistön hoitokulut				
Henkilöstökulut yhteensä	-5.700,00	-4.800,00	-900,00	118,8
Hallinto yhteensä	-35.602,36	-31.171,48	-4.430,88	114,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-26.869,16	-25.259,76	-1.609,40	106,4
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-4.754,24	-6.250,00	1.495,76	76,1
Siivous yhteensä	-95,00	-300,00	205,00	31,7
Lämmitys	-69.243,58	-73.128,41	3.884,83	94,7
Vesi ja jätevesi	-32.789,58	-31.739,04	-1.050,54	103,3
Sähkö ja kaasu	-2.152,59	-2.187,91	35,32	98,4
Jätehuolto	-5.612,52	-5.577,64	-34,88	100,6
Vahinkovakuutukset	-9.140,07	-9.140,07	0,00	100,0
Kiinteistövero	-23.973,40	-23.973,41	0,01	100,0
Korjaukset yhteensä	-82.842,55	-25.000,00	-57.842,55	331,4
Jätehuone (UR5)	0,00	0,00	0,00	
Vähennettävät arvonlisäverot	6.195,57	4.663,84	1.531,73	132,8
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-292.579,48	-233.863,88	-58.715,60	125,1
Hoitokate	-41.219,70	16.422,08	-57.641,78	-251,0

Talousarvion toteutuminen

Kokonaisuutena talousarvio on ylitetty 58 715,60 eurolla. Suurimmat ylitykset ja niiden syyt:

- Henkilöstökulujen osalta talousarviolytitys oli 900 euroa, syynä alibudjetointi.
- Hallinnon osalta talousarvio ylitettiin 4 430,88 eurolla, syynä ylimääräisen yhtiökokouksen lisäkulut: postituskulut ylitettiin 1149,38 eurolla, monistekulut ylitettiin 956,64 eurolla, isännöinnin kokouspalkkiot ylitettiin 908,41 eurolla. Isännöinnin erillisveloituksia kertyi myös tilikaudella ennakoitua enemmän, budjettilytitys 1 689,70 e, syynä ennakoitua suurempi määrä projekteja ja hallinnollisia töitä mm ylimääräisen yhtiökokouksen vuoksi, sekä lainan kilpailutus.
- Käytön ja huollon osalta ylitys oli 1 609,40 e, syynä Afryn energiajohtamisen ja energianseurannan työkalun käyttöönotto, kustannus 558,00 e. Yhtiölle suoritettiin myös riskitarkastus Safetumin toimesta turvallisuusriskien kartoittamiseksi, kustannus 558,00 e. Myös tarveaineita hankittiin ja suoritettiin tuholaisorjuntaa ennakoitua enemmän.
- Veden ja jäteveden osalta ylitys oli 1 050,54 e, syynä ennakoitua suurempi vedenkäyttö kiinteistössä.
- Korjausten osalta ylitys oli 57 842,55 e, syynä vahinkokorjaukset.

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2024

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset	
6431 Lukitus	10.457,84
6462 Ikkunoiden, ovien ja lukkojen korjaukset	1.678,50
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	9.564,46
6551 Sähkökorjaukset	436,13
6570 Korjaussuunnittelu ja -valvonta	429,23
6580 Vahinkokorjaukset	4.336,92
6584 Vesivahinkokorjaukset D48	49.255,59
6585 Vahinkokorjaukset A16	6.683,88
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä	82.842,55

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	854,53	854,53
Liittymismaksut	7.334,85	7.334,85
Rakennukset ja rakennelmat	834.484,37	853.282,18
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>842.673,75</u>	<u>861.471,56</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	842.673,75	861.471,56
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista (lyhytaikaiset)	1.287,74	1.676,32
Muut saamiset	255,53	0,64
Siirtosaamiset	2.340,96	2.484,03
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3.884,23	4.160,99
Saamiset yhteensä	3.884,23	4.160,99
Rahat ja pankkisaamiset		7.708,15
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>3.884,23</u>	<u>11.869,14</u>
Vastaavaa yhteensä	<u><u>846.557,98</u></u>	<u><u>873.340,70</u></u>
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	216,00	216,00
Rakennusrahasto	441.057,97	441.057,97
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-34.981,10	-35.022,06
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	26,56	40,96
Oma pääoma yhteensä	<u>406.319,43</u>	<u>406.292,87</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraukset	<u>336.607,00</u>	<u>363.247,00</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	336.607,00	363.247,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	48.124,27	32.651,01
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	48.124,27	32.651,01
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	21.448,54	39.793,69
Saadut ennakot	5.126,02	4.217,09
Ostovelat	25.769,77	26.625,41
Muut velat	2.935,05	191,04
Siirtovelat	227,90	322,59
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>55.507,28</u>	<u>71.149,82</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>103.631,55</u>	<u>103.800,83</u>
Vastattavaa yhteensä	<u><u>846.557,98</u></u>	<u><u>873.340,70</u></u>

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	220.902,96	198.350,81
Vastikkeet yhteensä	220.902,96	198.350,81
Vuokrat	489,27	468,54
Vuokrat, Alv	37.303,14	35.616,61
Suoritettavat arvonlisäverot kiinteistön tuotoista	-7.341,72	-6.893,51
Kiinteistön tuotot yhteensä	251.353,65	227.542,45
Luottotappiot ja oikaisuerät	6,13	-4,18
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-5.700,00	-4.800,00
Hallinto	-35.602,36	-31.786,11
Käyttö ja huolto	-26.869,16	-24.772,05
Ulkoalueiden hoito	-4.754,24	-1.776,79
Siivous	-95,00	-274,71
Lämmitys	-69.243,58	-67.707,97
Vesi ja jätevesi	-32.789,58	-28.338,55
Sähkö ja kaasu	-2.152,59	-3.407,05
Jätehuolto	-5.612,52	-5.399,89
Vahinkovakuutukset	-9.140,07	-8.144,47
Kiinteistövero	-23.973,40	-18.107,37
Korjaukset	-82.842,55	-23.805,53
Jätehuone (UR5)		1.691,72
Vähennettävät arvonlisäverot	6.195,57	4.303,45
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-292.579,48	-212.325,32
Hoitokate	-41.219,70	15.212,95
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-18.797,81	-35.553,42
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-18.797,81	-35.553,42
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	96,01	71,10
Rahoitusvastikkeet	37.633,77	66.512,53
Lainaosuussuoritukset	637,64	5.569,14
Korkokulut	-3.352,80	-4.640,74
Muut rahoituskulut	-1.610,55	-480,60
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	33.404,07	67.031,43
Voitto (Tappio) ennen poikkeuksellisia eriä	-26.613,44	46.690,96
Voitto (Tappio) ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja	-26.613,44	46.690,96
Tilinpäätössiirrot		
Asuintalovaruksen muutos	26.640,00	-46.650,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	26.640,00	-46.650,00
Tilikauden voitto (tappio)	26,56	40,96

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimista koskevat tiedot

- 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 pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.
- Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa.
- Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.
- Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä varten annetun asetuksen säännöksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, 2. ja 3. luku).

Pitkäaikaiset lainat

Yhtiön pitkäaikaisista veloista eräännyy 0,00 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt (sekä eläkevastuut)

Yhtiön omistaman kiinteistön 91-4-81-35 panttikirjat vakuutena yhtiön vastuista Nordea Bank Oyj:lle:

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
Nordea	11684	20.09.2000	12.600,00
Nordea	11685	20.09.2000	16.800,00
Nordea	11686	20.09.2000	16.800,00
Nordea	11676	20.09.2000	168.200,00
Nordea	11677	20.09.2000	168.200,00
Nordea	11678	20.09.2000	168.200,00
Nordea	11679	20.09.2000	168.200,00
Nordea	11681	20.09.2000	84.000,00
Nordea	11682	20.09.2000	84.000,00
Nordea	11683	20.09.2000	42.000,00
Nordea	2586	23.04.2008	500.000,00

Panttikirjat yhteensä 1.429.000,00

Yhtiön omistaman kiinteistön 91-4-81-35 panttikirjat vakuutena yhtiön vastuista Uudenmaan Osuuspankille:

Haltija	Panttikirjan numero	Vahv. pvm	Määrä euroa
OP	11680	20.09.2000	168.200,00
OP	389935	10.07.2020	100.000,00

Panttikirjat yhteensä 268.200,00

Yhtiön hyväksi annetut pantit ja vakuudet:

Takuun/vakuuden antaja	Summa	Eräpäivä
MRH korjausrakentajat Oy/ OP Helsinki FI25 5790 4320 0426 95 tilin panttaus	2.633,00 euroa	voimassa toistaiseksi
Uudenmaan Infrapalvelut Oy/ jätehuone urakan takuujän vakuus	438,21 euroa	20.06.2024

Verollisuusaste

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verollisuusaste on tilikauden aikana ollut 12,09 % ajalla 1.1.2024-31.12.2024.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Kiinteistö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Arvonlisäverovelvollinen on yhtiön liikehuoneisto, jonka osuus on 12,09 % yhtiön tiloista ajalla 1.1.2024-31.12.2024.

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuonna 2022 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista jätehuone urakasta tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö muuttuu tarkistuskauden aikana. Jätehuone urakan kokonaiskustannukset tilikausilta 2021 ja 2022 olivat yhteensä 37.081,57 euroa (sis. alv 7.177,08 euroa), josta tehtiin 867,80 euron arvonlisäverovähennys. Vuonna 2022 valmistuneen jätehuone urakan investoinnin osalta viimeinen tarkistusvuosi on 2031. Vastuun enimmäismäärä 31.12.2024 on 7/10 osaa 607,46 euroa.

Henkilöstö

Tilikauden aikana on maksettu hallituksen kokouspalkkioita 5.700,00 €.

Verottajan vahvistamat tappiot

Ei vahvistettuja tappioita.

Käyttöomaisuuden erien muutokset

	2024	2023
Asuinrakennukset 1.1	853.282,18	888.835,60
Poisto	-18.797,81	-35.553,42
Asuinrakennukset 31.12	834.484,37	853.282,18

Oman pääoman erien muutokset

	2024	2023
Osakepääoma 1.1	216,00	216,00
Osakepääoma 31.12	216,00	216,00
Rakennusrahasto 1.1	441.057,97	441.057,97
Rakennusrahasto 31.12	441.057,97	441.057,97
Sidottu oma pääoma yhteensä	441.273,97	441.273,97
Voitto/tappio edel.kausilta	-34.981,10	-35.022,06
Tilikauden voitto/tappio	26,56	40,96
Vapaa oma pääoma yhteensä	-34.954,54	-34.981,10
Oma pääoma yhteensä	406.319,43	406.292,87
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset		
Asuintalovaraus 2014	0,00	26.640,00
Asuintalovaraus 2015	4.005,00	4.005,00
Asuintalovaraus 2016	39.858,00	39.858,00
Asuintalovaraus 2017	34.775,00	34.775,00
Asuintalovaraus 2018	139.911,00	139.911,00
Asuintalovaraus 2021	52.140,00	52.140,00
Asuintalovaraus 2022	19.268,00	19.268,00
Asuintalovaraus 2023	46.650,00	46.650,00

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 18.2.2025 ja valitun hallituksen enemmistö on kokonaan tai osittain vahvistanut tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen hyväksynnän sähköisellä allekirjoituksellaan.

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus BDO Oy tilintarkastusyhteisön toimesta. Päävastuullisena tilintarkastajana Tomi Rimpinen. Tilinpäätösmerkintä on vahvistettu sähköisellä allekirjoituksella.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 19. helmikuuta 2025, 13:32:00

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52

Petri Haapa-Aho

Petri Haapa-Aho

Isännöitsijä

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

21. tammikuuta 2025, 12:35:37

Mobiilivarmenne

Yritystiedot:

19. helmikuuta 2025, 13:28:04

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 19. helmikuuta 2025, 18:42:47

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52

Pentti Lahdensivu

Pentti Lahdensivu

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

19. helmikuuta 2025, 18:39:36

Mobiilivarmenne

Yritystiedot:

19. helmikuuta 2025, 18:39:38

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 19. helmikuuta 2025, 13:56:28

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52

Arto Mieskolainen

Arto Mieskolainen

Hallituksen puheenjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

19. helmikuuta 2025, 13:56:07

Mobiilivarmenne

Yritystiedot:

19. helmikuuta 2025, 13:56:08

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 19. helmikuuta 2025, 13:41:49

Kalevankatu 52

Amanda Prykäri

Amanda Prykäri

Vahva tunnistus:

19. helmikuuta 2025, 13:38:39

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2025, 09:11:43

Kalevankatu 52

Katja Kotkavaara

Katja Kotkavaara

Päiväys: 20. helmikuuta 2025, 17:23:25

Kyösti Saarinen

Kyösti Saarinen

Vahva tunnistus:

24. helmikuuta 2025, 09:11:33

Pankkitunnistus

Vahva tunnistus:

20. helmikuuta 2025, 17:23:14

Pankkitunnistus

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 17. maaliskuuta 2025, 09:00:50

KHT tilintarkastaja

Tomi Rimpinen

Tomi Rimpinen

Vahva tunnistus:

17. maaliskuuta 2025, 08:59:17

Pankkitunnistus

TILINTARKASTUSKERTOMUS

As Oy Kalevankatu 52 -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet As Oy Kalevankatu 52 -nimisen yhtiön (y-tunnus 0235027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 lausuntonamme. 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Tomi Rimpinen
KHT



MUISTIO

As Oy Kalevankatu 52

Olemme tilintarkastaneet As Oy Kalevankatu 52 kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. Tarkastuksen perusteella totean seuraavaa:

- Pääomavastiketta on laskettu 3,15 eurosta 2,69 euroon ajalle 1.5-31.5.2024. Tästä ei ole erillistä yhtiökokouksen päätöstä. Kun pääomavastiketta muutetaan, tästä tulisi olla erillinen kirjallinen päätös.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Tomi Rimpinen
KHT

This document contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

TOMI HENRIKKI RIMPINEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Oy

eed3eaca-e21c-40d5-a0e4-446eedcb2608 - 2025-03-17 08:53:31 UTC +02:00

BankID / MobileID - f087f749-baa4-4aaa-a201-4aa476c703d6 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende