

Kokouskutsu 11.4.2022

Helsingin seudun asumisoikeusyhdistys Helasin sääntöjen mukainen kevätkokous järjestetään torstaina **28.4.2022 klo 18** Colliersin tiloissa (Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki).

Kevätkokoukseen ovat tervetulleita kaikki jäsenet eli Helasin asuntojen aso-asukkaat. Kokouksessa käsitellään sääntömääräiset asiat liitteenä olevan esityslistan mukaisesti. Liitteenä on myös vuoden 2021 toimintakertomus, tilinpäätös ja jälkilaskelma sekä tilintarkastajien lausunto.

Jäsenet voivat aiempien vuosien tapaan valtuuttaa edustajan osallistumaan kokoukseen puolestaan. Valtakirjat kerätään kohteissa, ja yhteyshenkilöt (ks. liite) tiedottavat niistä omissa kohteissaan. Valtakirjat voi osoittaa vain kokoukseen fyysisesti paikalle tuleville henkilöille.

Kokousta voi halutessaan seurata videoyhteydellä Microsoft Teams -sovelluksella. Jos haluatte seurata kokousta etänä, pyydämme teitä ilmoittautumaan viimeistään maanantaina 25.4. kiinteistösihteerille Aarni Palménille ([aarni.palmen@colliers.com](mailto:aarni.palmen@colliers.com)). Mainitsettehan ilmoittautumisen yhteydessä sähköpostiosoitteenne ja huoneiston, jossa asutte. Kokouslinkki lähetetään ilmoittautuneille sähköpostitse. Mikäli haluatte tulla kokouspaikalle Colliersin tiloihin, ilmoitattehan myös siitä mielellään etukäteen. Tarjoilua ei järjestetä.

### Sähköpostiosoitteiden keruu

Helasin uusissa säännöissä on määritelty, että kokouskutsut voidaan lähettää kirjeen sijaan sähköpostitse, mikä merkitsee säästöä kopiointi- ja postituskuluissa. Mikäli ette ole vielä antaneet suostumustanne vuosikokousmateriaalin sähköistä toimitusta varten, **pyydämme ilmoittamaan** osoitteeseen [vuokravalvonta@colliers.com](mailto:vuokravalvonta@colliers.com) sähköpostiosoitteen sekä mainitsemaan viestissä, saako kokouskutsut jatkossa toimittaa sähköisesti.

### Jäsenaloitteet

Lain asumisoikeusyhdistyksistä 18§:n mukaan aso-yhdistyksen jäsenellä ”on oikeus saada asia yhdistyksen kokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että maininta siitä voidaan sisällyttää kokouskutsuun”. Helasin hallitus haluaa muistuttaa jäseniä tästä lain mukaisesta oikeudesta jäsenaloitteisiin, jotka kannattaa toimittaa halutessaan hallitukselle hyvissä ajoin ennen yhdistyksen syys- tai kevätkokousta. Syyskokous järjestetään lokamarraskuussa, kevätkokous pääsääntöisesti huhti-toukokuussa.

### Ajankohtaisia kuulumisia

Helasin hallitus on päivittänyt kaikkien kohteiden PTS-korjaussuunnitelmia isännöinnissä tehdyn valmistelutyön sekä kiinteistökierrosten perusteella. Vuoden 2022 aikana hallitus jatkaa PTS-korjaussuunnitelman mukaisia korjauksia eri kohteissa talousarviossa päätetyissä puitteissa.

Helasin hallitus on hyväksynyt päivitetyn vastuunjakotaulukon ja muutostyöohjeistuksen, joka koskee kaikkia asukkaiden asunnoissaan tekemiä remontteja. Lisäksi hallitus on laatinut yleisen ohjeistuksen muutto- ja asukasremonttien periaatteista, jota sovelletaan asuntojen remontointiin. Kyseiset dokumentit tullaan postittamaan kaikille aso-asukkaille erikseen kevään aikana, ja ne tulevat saataville myös Helasin www-sivujen ([www.helas.fi](http://www.helas.fi)) jäsensivuille. Mikäli suunnittelette remonttia asuntoon, muistattehan tutustua ohjeisiin hyvissä ajoin etukäteen.

Muutostyöohjeistusta on ollut laatimassa Helasin työntekijä Heta Vallast, jonka työsuhdetta on päätetty jatkaa lokakuulle 2022. Vallast työstää parhaillaan muita Helasilta puuttuvia dokumentteja ja www-sivujen uudistusta. Vallast ei toimi hallituksen jäsenenä työsuhteen ajan mutta hänellä on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Hallitus on käynnistänyt Laajavuorenkujan linjasaneerauksen ja muiden remonttien hankesuunnittelun. Yhteistyössä Colliersin kanssa on jatkettu Helasin pitkän tähtäimen taloussuunnittelua. Laajavuorenkujan kohteen mahdollinen saneeraus tulee käsiteltäväksi ja päätettäväksi Helasin jäsenkokouksessa näillä näkymin vuoden 2022 aikana. Pitkän tähtäimen taloussuunnitelman valmistuttua hallitus valmistelee asiassa esityksen, jota esitellään mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen jäsenistölle ennen varsinaista päätöskokousta.

Helasin hallitus toivottaa jäsenet lämpimästi tervetulleiksi kevätkokoukseen!

Hallituksen puolesta,

Sari Aalto  
Puheenjohtaja

VALTAKIRJA

Valtuutan / valtuutamme \_\_\_\_\_ edustamaan  
minua / meitä Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistyksen kevätkokouksessa 28.4.2022.

Osoite, jota valtuutus koskee: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. /4. 2022

\_\_\_\_\_  
allekirjoitus ja nimen selvennys

\_\_\_\_\_  
allekirjoitus ja nimen selvennys

-----  
**HUOM! KOKOUSOHJEET KOKOUSKUTSUSSA. KOKOUSTA VOI SEURATA MICROSOFT TEAMS -  
SOVELLUKSESSA.**

Valtakirjat kerätään kohteissa. Valtakirjat voi osoittaa vain kokoukseen fyysisesti paikalle tuleville henkilöille. Lisätietoja antaa oman kohteen yhteyshenkilö:

Hilatie, Maarit Herttua A 2  
Impilahdenpiha, Rene Korpela 1 D  
Kyöstinpolku, isännöitsijä  
Laajavuorenkuja, Eeva Rusila C 33  
Liiketie, Marjo Meijula A 1  
Nupukuja, Emilia Lappalainen 3 G  
Nuppukuja, Sari Aalto D 7  
Veljestenpiha, Marja Pulkkinen as. 2

## Esityslista

### Kevätkokous 2022

Aika                    torstai 28.4.2022 klo 18:00

Paikka                Colliers Finland Oy, Ratamestarinkatu 7, 00520 Helsinki  
Kokousta voi seurata etänä käyttäen Microsoftin TEAMS-sovellusta

**1. Kokouksen avaaminen**

**2. Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjatarkastajan valinta**

**3. Osallistujien toteaminen**

Isännöitsijä kirjaa TEAMS-sovelluksesta kokoukseen osallistuneet sekä valtakirjat.

**4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**5. Esityslistan hyväksyminen**

**6. Vuoden 2021 tilinpäätöksen: toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen sekä tilintarkastuskertomuksen esittäminen.**

**7. Päätetään tilikauden tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta**

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 € kirjataan voitto- / tappiotilille.

**8. Vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle**

Hallitus esittää, että vastuuvapaus myönnetään hallitukselle ja isännöitsijälle.

**9. Muut esille tulevat asiat**

**10. Kokouksen päättäminen**

# Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys

## Tilinpäätös

**1.1.2021 - 31.12.2021**

**Y-tunnus: 1047874-5**  
**Kotipaikka: Helsinki**

Tilinpäätöksen laati Colliers International Finland Oy

**SISÄLLYSLUETTELO**

	<b>Sivu</b>
<b>Toimintakertomus</b>	<b>1</b>
<b>Vastikerahoituslaskelma</b>	<b>5</b>
<b>Talousarviovertailu</b>	<b>9</b>
<b>Tuloslaskelma</b>	<b>10</b>
<b>Tase</b>	<b>11</b>
<b>Liitetiedot</b>	<b>13</b>
<b>Korjaukset</b>	<b>17</b>
<b>Tilinpäätöksen allekirjoitukset</b>	<b>18</b>
<b>Tilinpäätösmerkintä</b>	<b>18</b>
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b>	<b>19</b>

Tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti

TOIMINTAKERTOMUS

**1. Yleiset tiedot yhdistyksestä**

Yhdistyksen omistuksessa ovat seuraavat talot:

Alue	Osoite	Asuntoja	Huoneisto m <sup>2</sup>	Valmistunut
Helsinki, Konala	Hilatie 33-35	7	545,0	1998
Helsinki, Tapanila	Liiketie 14	4	320,0	1998
Helsinki, Tapanila	Veljestenpiha 4	4	257,5	1998
Helsinki, Mellunkylä	Nupikuja 1-5	13	1128,5	2000
Helsinki, Viikki	Nuppukuja 6	26	2101,0	2000
Espoo, Leppävaara	Impilahdenpiha 13	13	1150,5	1999
Vihti, Nummela	Kyöstinpolku 4 B	11	682,0	2000
Vantaa, Martinlaakso	Laajavuorenkuja 12	50	3275,0	1971

Asuntoja on yhteensä 128 kpl ja huoneistoala on 9 459,5 m<sup>2</sup>.

Yhdistyksen perustamiskirja on allekirjoitettu 20.04.1995 toiminimellä Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys. Yhdistys on merkitty kaupparekisteriin 03.08.1995 numerolla 632.076. Y-tunnus on 1047874-5.

Patentti- ja rekisterihallitus vahvisti yhdistyksen muutetut säännöt 21.9.2021

**Asumisoikeusasuminen**

Tilikaudella vaihtuivat asukkaat 23 huoneistossa

Hilatie 33-35	-
Liiketie 14	A 1
Veljestenpiha 4	-
Nupikuja 1-5	1 A, 1 B, 2 E, 3 H, 5 L, 5 N,
Nuppukuja 6	L 19, L 20
Impilahdenpiha	1 B, 1 H, 2 A
Kyöstinpolku 4 B	B 16, B 17, B 18, B 21
Laajavuorenkuja 12	A 7, B 11, B 14, B 15, B 18, C 27, D 45

Asumisoikeusrahaston lisäys tilikaudella oli 122 214,71 €, rakennuskustannusindeksi (1995=100) muuttui tilikaudella 5,4%.

Tilikauden aikaisia tyhjäkäyttökustannuksia katettiin asuntojen vuokratuloilla yhteensä 29 989,70€.

**Kiinteistövero ja tontinvuokra**

Kiinteistöveroa maksettiin 35 847,60 € ja tonttien vuokria 68 124,64 €.

Varsinainen vuosikokous pidettiin 15.5.2021 ja syyskokous 29.11.2021.

**Hallitus**

1.1. - 10.5.2021

Sari Aalto pj  
Heta Vallast vpj  
Rene Korpela  
Irina Laine  
Emilia Lappalainen  
Sergio Rossi  
Eeva Rusila  
Jussi Silvonon

**Varajäsenet**

Mia Pirnes  
Marja Pulkkinen  
Miska Anttila  
Heidi Grönholm  
Juha Räsänen

10.5. - 31.12.2021

Sari Aalto pj  
Heta Vallast vpj  
Rene Korpela  
Marjo Meijula  
Emilia Lappalainen  
Sergio Rossi  
Eeva Rusila  
Maarit Herttua  
Paula Pynnönen

**Varajäsenet**

Jussi Silvonon  
Marja Pulkkinen  
Miska Anttila  
Annika Turunen-Abu Huraira  
Riikka Rautio

Hallitus kokoontui tilikaudella 18 kertaa

Isännöitsijä

1.1. - 31.3.2021  
1.4. - 31.12.2021

Martti Immonen  
Annikki Pere

Colliers Finland Oy  
Colliers Finland Oy

**Tilintarkastajat**

Tilintarkastajana on toiminut Tom Lindblom (DFK Oy) ja varatilintarkastajana DFK Oy tilintarkastusyhteisö.

**3. Talous**

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti  
Maksulajit 2021

		Vastikkeet	Talokohtainen	Tasattava	Tasattava	Tasattava
		yhteensä	hoitovastike	hoitovastike	pääoma- vastike	varausvastike
		€/m <sup>2</sup> /kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/m <sup>2</sup> /kk
Hilatie 33-35	1.1.-30.6.	14,4	5,7	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	14,6	4,8	5,1	4,2	0,5
Impilahdenpiha 13	1.1.-30.6.	13	4,3	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	13,2	3,4	5,1	4,2	0,5
Kyöstinpolku 4 B	1.1.-30.6.	11,8	3,1	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	12,2	2,4	5,1	4,2	0,5
Laajavuorenkuja 12	1.1.-30.6.	10,3	3,4	4,2	1,2	1,5
	1.7.- 31.12.	10,5	3,22	5,1	1,68	0,5
Liiketie 14	1.1.-30.6.	14,3	5,6	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	14,5	4,7	5,1	4,2	0,5
Nupikuja 1-5	1.1.-30.6.	13,5	4,8	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	13,7	3,9	5,1	4,2	0,5
Nuppukuja 6	1.1.-30.6.	12,8	4,1	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	13	3,2	5,1	4,2	0,5
Veljestenpiha 4	1.1.-30.6.	13	4,3	4,2	3	1,5
	1.7.- 31.12.	13,2	3,4	5,1	4,2	0,5

### Käyttökorvaukset

Autopaikka-, vesi- ja saunamaksuja perittiin kiinteistökohtaisesti päätetyn korvauksen mukaisesti.

	Autopaikkamaksu €	Autotallimaksu € / k	Saunamaksu € / kk
Kyöstinpolku 4 B	8,41		
Laajavuoreнкуja 12	7,6	58,9	10
Liiketie 14			6,73
Nuppukuja 6	10,09		
Veljestenpiha 4	8,41		6,73

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 0,00 €.

### Lainat

	1.1.	31.12.
Nordea Pankki Oyj	2 688,85	0,00
Helsingin Kaupunki	250 075,55	227 956,19
Valtiokonttori	5 594 450,75	5 316 400,69

### 4. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Hallitus päätti alkuvuodesta kilpailuttaa isännöintipalvelut, sillä vuodesta 2017 isännöintiä hoitanut Colliers Finland sanoi vanhan sopimuksen irti. Sopimusneuvottelujen ja Colliersille tehtyyn reklamaatioon saadun vastauksen jälkeen hallitus päätti toistaiseksi jatkaa yhteistyötä Colliersin kanssa. Huhtikuussa Helasin isännöitsijä vaihtui. Uutena isännöitsijänä aloitti Annikki Pere ja asiakkuusvastaavaksi tuli Tea Hodju. Yhteistyötä Colliersin kanssa tiivistettiin vaihdoksen sujuvoittamiseksi, ja yhteisiä palaverieja on järjestetty säännöllisesti. Joulukuun alussa asiakkuusvastaavaksi tuli Hodjun tilalle Pia Myllymäki.

Hallitus jatkoi työskentelyä Helasilta puuttuvien dokumenttien koostamiseksi ja prosessien hiomiseksi. Lokakuussa palkattiin hallituksen jäsenenä ja varapuheenjohtajana toiminut Heta Vallast tekemään tätä työtä ja uudistamaan Helasin viestintää. Vallast ei toimi hallituksen jäsenenä työsuhteen ajan, mutta hänellä on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Helasin vuosikokouksen päätöksellä vastikkeita nostettiin 0,20 € (Kyöstinpolulla 0,40 €) heinäkuun alusta. Vuoden aikana Helasin talouden ohjauksen kehittäminen aloitettiin yhteistyössä Colliersin kanssa siten, että Tea Hodju laati pohjan pitkän tähtäimen taloussuunnitelmaksi.

Toukokuussa pidetty Helasin vuosikokous hyväksyi hallituksen esityksen sääntömuutokseksi. Patentti- ja rekisterihallitus vahvisti säännöt 21.9.2021. Marraskuussa pidettiin uusien sääntöjen mukainen syyskokous.

Helasin kiinteistöjen viiden vuoden PTS-korjaussuunnitelmaa päivitettiin vuoden aikana sekä budjetin että pitkän tähtäimen taloussuunnitelman tueksi. Hallitus laati luonnoksen muutto- ja asukasremonttien periaatteiksi, joka hyväksyttiin tammikuussa 2022. Vuoden aikana asuntojen tyhjäkäyttö on saatu merkittävästi vähentymään ja muuttoremonttien kulut aisoihin. Nupikujalle päätettiin

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin tilikaudella 350 488€. Suurimpia menoeriä olivat:

Hilatie 33-35, kattoturvatuotteet, aluevalaistuksen parantaminen ja huippuimurien vaihto  
Impilahdenpiha, kattoturvatuotteet  
Laajavuoreнкуja, lämmönsiirtimen vaihto ja lämmityksen tasapainotus  
Liiketie, julkisivujen huoltomaalaus  
Nupikuja, julkisivujen huoltomaalaus ja rännien korjaukset (puolet taloista)  
Nuppukuja, puusaunan remonti

## 5. Muut tiedot

Yhdistys on käyttänyt vakuutusasioissa asiantuntijana Howden Finland Oy:tä.

Yhdistykseen kuuluvilla kiinteistöillä on täysarvovakuutukset seuraavasti:

LähiTapiola

Impilahdenpiha 13

POHJOLA Vakuutus

Liiketie 14, Nupikuja 1-5, Nuppukuja 6, Hilatie 33-35

IF Vahinkovakuutusyhtiö

Laajavuorenkuja 12, Veljestenpiha 4, Kyöstinpolku 4 B

Lisäksi yhdistyksellä on yritys vakuutus Pohjolassa ja hallinnonvastuuvakuutus Fenniassa.

Howden asiakasetuna on asukkaille ryhmätapaturmavakuutukset.

## 6. Arvio tulevasta kehityksestä

### Huomattavat lähiaikoina tulevat korjaukset ja hankkeet

Vuoden 2022 aikana toteutetaan korjauksia päätetyn mukaisesti kaikissa kohteissa. Korjaussuunnitelmat perustuvat kohteissa tehtyihin kuntokartoituksiin, kohdekierroksiin ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaan.

Hallitus tutkii edelleen mahdollisuuksia Helasin hallinnon selkiyttämiseksi. Helasin www-sivut uudistetaan ja toiminta-asiakirjat päivitetään. Pitkän tähtäimen taloussuunnitelman päivittämistä jatketaan siten, että voidaan arvioida suurten remonttien toteutusmahdollisuudet ja niiden vaikutukset Helasin talouteen sekä vastikkeiden kehitykseen. Laajavuorenkujan suurten remonttien (ml. linjasaneeraus) toteutusmahdollisuuksien selvittämiseksi laaditaan hankesuunnitelma. Lisäksi hallitus selvittää yhteistyössä ARA:n kanssa Helasin taloudellisia mahdollisuuksia toteuttaa Laajavuorenkujan remontit.

## 7. Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Kiinnitetyt panttikirjat yhteensä 9 658 636,96 €

## 8. Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 0,00 € kirjaamista voitto-/tappioutilille.

VASTIKELASKELMA

2021

<b>KÄYTTÖVASTIKE I</b>	
Tuotot, ei-tasattavat	
Käyttövastike ym. Tuotot	485624,25
Tuotot, ei-tasattavat yhteensä	485624,25
Hoitokulut, ei-tasattavat	
Kaikki hoitokulut	531638,09
Hoitokulut, yhteensä, ei-tasattavat	531638,09
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-46013,84
ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I	863643,04
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)	<b>817629,20</b>
<b>KÄYTTÖVASTIKE II</b>	
Tuotot, tasattavat	
Käyttövastike ym. Tuotot	483730,33
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	909,99
Tuotot, tasattavat yhteensä	484640,32
Hoitokulut, tasattavat	
Henkilöstökulut	35282,12
Hallinto	255132,57
Kiinteistövero	35847,60
Suuret vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	0,00
Taseeseen aktivoitunut kulut	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	326262,29
Pääomatuotot	
Korkotuotot ym. Rahoitustuotot	294552,20
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot, yhteensä	294552,20
Pääomakulut	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	33772,65
Lainojen lyhennykset	302858,27
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Pääomakulut, yhteensä	336630,92
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	116299,31
ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE II	-1704305,79
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE II (+/-)	<b>-1588006,48</b>

VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN  
TUOTOT

Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuetot	
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vuokratuetot	
<b>Tuotot, yhteensä</b>	<b>0,00</b>
<b>KULUT</b>	
Perusparannuskulut	248641,05
Taseeseen aktivoidut kulut	0,00
Vastikkeen tasaus (+/-)	
<b>Kulut, yhteensä</b>	<b>248641,05</b>
<b>Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin</b>	<b>-248641,05</b>
<b>ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN</b>	<b>1281628,57</b>
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN</b>	<b>1032987,52</b>

VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN LUNASTAMISIIN (käyttövastikkeella katetut aso-muutokset)

<b>TUOTOT</b>	
Asumisoikeuksien lunastamisiin kerätty vastike	103050,91
Asumisoikeuslunastuksiin kerätyt vuokratuetot	0,00
Myydyt asumisoikeudet	367306,28
<b>Tuotot, yhteensä</b>	<b>470357,19</b>
<b>KULUT</b>	
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)	245091,57
Vastikkeen tasaus (+/-)	
<b>Kulut, yhteensä</b>	<b>245091,57</b>
<b>Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin</b>	<b>225265,62</b>
<b>ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN LUNASTAMISIIN</b>	<b>-228363,23</b>
<b>SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN LUNASTAMISIIN</b>	<b>-3097,61</b>

YHTEISÖTASOLLA TEHTY TARKISTUS KIRJANPITOON

Yli-/alijäämä, käyttövastike I, ei tasattava +/-	817629,20
Yli-/alijäämä, käyttövastike II, tasattava +/-	-1588006,48
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, tasattava +/-	1032987,52
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin +/-	-3097,61
	259512,63
<b>KOKONAISJÄÄMÄ (käyttövastikkeilla katettu)</b>	
Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	217995,14
Yhteisön omien varojen muutos (+/-)	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset (uudiskohteet)	
Aso-rajoituksista vapautuneiden osakkeiden/kiinteistön myynnistä saadut tuotot	
Jakamattomat osingot	

Muut erät, vuokravakuuksien palautus	-1960,00
INVESTOINTIEN JA RAHOITUKSEN JÄÄMÄ	216035,14
<b>KOKONAIJÄÄMÄ +/-</b>	<b>475547,77</b>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus (vaihtuvat vastaavat)	588305,06
Lyhytaikainen vieras pääoma	412078,97
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-299321,68
Taseen rahoitusasema +/-	475547,77
Erotus	0,00

Rahoitusomaisuus, <b>edellinen vuosi</b>	539367,15
Lyhytaikainen vieras pääoma	413640,24
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-302270,82
Taseen rahoitusasema +/-	427997,73

TARKISTUSLASKELMAT, TILINPÄÄTÖS

<i>Aktivoinnit</i>	
Pysyvät vast.	8026447,07
Poistot	171684,63
Saldo	8198131,70
Ed.vuoden pys.vast.	8198131,70
Tilikauden muutos	0,00
yhtiön esitys	0,00
erotus	0,00
<i>Lainojen muutokset</i>	
Pitkäaik.velat (lainat) (väh.pitkäaikaisissa olevat vakuudet)	5544944,33
Lyh.aik.osuus	302270,82
Saldo, lainojen lyh. ja nostot	5847215,15
Pitkäaik.velat, edellinen tilikausi	5245035,20
Lyh.aik.osuus	299321,68
Saldo	5544356,88
Tilikauden muutos	302858,27
yhtiön esitys	-302858,27
erotus	0,00
<i>Asumisoikeusmaksujen muutos</i>	
Tilikauden aso-maksut	1472656,00
Ed.tilikauden aso-maksut	1350441,29
Tilikauden muutos	122214,71
yhtiön esitys	122214,71
Erotus	0,00

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1.-31.12.2021	Budjetti	Ero	Tot %
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>				
Vastikkeet	978 393,01	950 521,20	27 871,81	102,93
Vuokrat	95 156,62	-	95 156,62	
Käyttökorvaukset	1 881,28	-	1 881,28	
Muut Kiinteistön tuotot	3 025,42	-	3 025,42	
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 072 405,49</b>	<b>950 521,20</b>		
<b>LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEEI</b>	<b>909,99</b>		909,99	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>				
Henkilöstökulut	- 35 282,12	- 25 000,00	- 10 282,12	141,13
Hallintokulut	- 182 672,93	- 166 350,00	- 16 322,93	109,81
Käyttö ja Huolto	- 67 108,46	- 70 915,00	3 806,54	94,63
Ulkoalueiden hoito	- 15 266,11	- 16 727,00	1 460,89	91,27
Siivous	- 20 485,50	- 18 050,00	- 2 435,50	113,49
Lämmitys	- 176 889,42	- 142 550,00	- 34 339,42	124,09
Vesi ja Jätevesi	- 66 556,17	- 69 000,00	2 443,83	96,46
Sähkö ja kaasu	- 23 526,55	- 22 450,00	- 1 076,55	104,80
Jätehuolto	- 27 283,09	- 24 900,00	- 2 383,09	109,57
Vahinkovakuutukset	- 29 795,58	- 26 370,00	- 3 425,58	112,99
Vuokrat	- 72 459,64	- 56 000,00	- 16 459,64	129,39
Kiinteistövero	- 35 847,60	- 34 037,00	- 1 810,60	105,32
Korjaukset yhteensä	- 350 488,27	- 410 850,00	60 361,73	85,31
./ Aktivoinnit	-	-	-	
Muut hoitokulut	- 2 879,99	-	- 2 879,99	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>- 1 106 541,43</b>	<b>- 1 083 199,00</b>	<b>- 23 342,43</b>	<b>102,15</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>- 33 225,95</b>	<b>- 132 677,80</b>	<b>99 451,85</b>	<b>25,04</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>				
Rakennuksista ja rakennelmista	- 171 030,59	-	- 171 030,59	
Koneista ja kalustosta	- 654,04	-	- 654,04	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-	-	-	
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET YHTEEN</b>	<b>- 171 684,63</b>			
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Osinkotuotot	292,50		292,50	
Korkotuotot	1 040,59		1 040,59	
Muut rahoitustuotot	293 219,11	303 762,40	- 10 543,29	
Korkokulut	- 32 742,01	- 32 483,94	- 258,07	
Muut rahoituskulut	- 1 030,64	-	- 1 030,64	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>260 779,55</b>			
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>55 868,97</b>			
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>- 55 868,97</b>			
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>-</b>			

<u>TULOSLASKELMA</u>	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Vastikkeet	978 393,01	939 751,16
Vuokratuotot	95 156,62	91 022,72
Käyttökorvaukset	1 881,28	2 246,01
Muut kiinteistön tuotot	-3 025,42	3 105,55
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>1 072 405,49</b>	<b>1 036 125,44</b>
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>		
Luottotappiot ja oikaisuerät	909,99	-13 146,93
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä</b>	<b>909,99</b>	<b>-13 146,93</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-35 282,12	-14 450,00
Hallinto	-182 672,93	-121 515,30
Käyttö ja huolto	-67 108,46	-64 538,94
Ulkoalueiden hoito	-15 266,11	-17 327,97
Siivous	-20 485,50	-26 339,77
Lämmitys	-176 889,42	-142 411,29
Vesi ja jätevesi	-66 556,17	-71 581,00
Sähkö ja kaasuu	-23 526,55	-21 685,73
Jätehuolto	-27 283,09	-22 378,96
Vahinkovakuutukset	-29 795,58	-26 040,64
Vuokrat	-72 459,64	-72 535,02
Kiinteistövero	-35 847,60	-33 812,71
Korjaukset	-350 488,27	-387 336,29
Muut hoitokulut	-2 879,99	-3 456,00
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-1 106 541,43</b>	<b>-1 025 409,62</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>-33 225,95</b>	<b>-2 431,11</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	-171 030,59	-171 030,59
Poistot rakennusten koneista ja laitteista	-654,04	-872,13
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-171 684,63</b>	<b>-171 902,72</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot	292,50	277,50
Korkotuotot	1 040,59	995,76
Muut rahoitustuotot	293 219,11	224 049,17
Korkokulut	-32 742,01	-34 477,27
Muut rahoituskulut	-1 030,64	-142,00
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>260 779,55</b>	<b>190 703,16</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>55 868,97</b>	<b>16 369,33</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-55 868,97	-16 369,33
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-55 868,97</b>	<b>-16 369,33</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**TASE**

VASTAAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	661 352,14	661 352,14
Rakennukset ja rakennelmat	7 364 503,88	7 536 188,51
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>8 025 856,02</b>	<b>8 197 540,65</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	591,05	591,05
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>591,05</b>	<b>591,05</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>8 026 447,07</b>	<b>8 198 131,70</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	6 951,18	4 729,84
Siirtosaamiset	1 805,29	10 691,98
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>8 756,47</b>	<b>15 421,82</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>579 548,59</b>	<b>523 945,33</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>588 305,06</b>	<b>539 367,15</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>8 614 752,13</b>	<b>8 737 498,85</b>

VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Oma pääoma</b>		
Asumisoikeusrahasto	1 472 656,00	1 350 441,29
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-119 669,96	-119 669,96
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	0,00
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 352 986,04</b>	<b>1 230 771,33</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>		
Vapaaehtoiset varaukset	1 596 221,92	1 540 352,95
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>1 596 221,92</b>	<b>1 540 352,95</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 245 035,20	5 544 944,33
Muut velat	8 430,00	7 790,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>5 253 465,20</b>	<b>5 552 734,33</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	299 321,68	302 270,82
Saadut ennakot	30 000,98	18 007,47
Ostovelat	45 346,60	63 730,74
Muut velat	3 046,86	2 851,55
Siirtovelat	34 362,85	26 779,66
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>412 078,97</b>	<b>413 640,24</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>5 665 544,17</b>	<b>5 966 374,57</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>8 614 752,13</b>	<b>8 737 498,85</b>

## LIITETIEDOT

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Tilinpäätöksen laatiminen

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

#### Arvostusperiaatteet

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla. Suunnitelma mukaiset poistot on laskettu pysyvien vastaavien taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina hankintahinnasta.

Poistosuunnitelma:	SUMU-poisto	EVL-poisto
<b>Käyttöomaisuuserä</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	67 vuotta	4 % jäännösarvosta
Koneet ja kalusto	10 vuotta	25 % jäännösarvosta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta	tasapoisto

### TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT

#### Hallituksen esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 0,00 euroa jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

### TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Henkilöstö

Yhtiöllä ei ole ollut tilikauden aikana palkattua henkilökuntaa.

Palkat ja palkkiot	34 510,00
Eläkekulut	600,10
Muut henkilösivukulut	172,02
	<hr/>
	35 282,12

#### Poistot ja arvonalentumiset

Tilikauden aikana yhtiössä on tehty poistoja yhteensä 171.684,63 euroa.

**TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

**Omistukset muissa yhtiöissä**

Yhtiö omistaa 150 Elisa Oyj:n osaketta. Osakkeiden kirjanpitoarvo on 591,05 euroa.

<b>Oman pääoman muutokset</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Muutos</b>
Oma pääoma			
Asumisoikeusrahato	1 472 656,00	1 350 441,29	122 214,71
Vapaa oma pääoma			
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-119 669,96	-119 669,96	0,00
Oma pääoma yhteensä	<u>1 352 986,04</u>	<u>1 230 771,33</u>	122 214,71
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Tilinpäätössiirtojen kertymä muodostuu:			
Asuintalovaraus 2021	360 914,89	0,00	
Asuintalovaraus 2020	16 369,33	16 369,33	
Asuintalovaraus 2018	426 455,69	426 455,69	
Asuintalovaraus 2017	313 242,00	313 242,00	
Asuintalovaraus 2016	157 100,01	157 100,01	
Asuintalovaraus 2015	322 140,00	322 140,00	
Asuintalovaraus 2014	0,00	305 045,92	
	<u>1 596 221,92</u>	<u>1 540 352,95</u>	

**Pitkäaikaiset velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua**

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 4 047 748,48 euroa myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

MUUT LIITETIEDOT

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirja	3791	9 418,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	4637	436 851,32	Valtiokonttori
Panttikirja	3793	18 837,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	4634	755 197,43	Valtiokonttori
Panttikirja	10462	2 059 847,99	Valtiokonttori
Panttikirja	1318	142 959,74	Valtiokonttori
Panttikirja	11937	60 547,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	11945	3 806 815,98	Valtiokonttori
Panttikirja	14410	117 142,00	Danske Bank
Panttikirja	12268	32 604,01	Danske Bank
Panttikirja	7747	7 904,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	8204	503 991,52	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	2002/7	13 700,00	Nordea Pankki Oyj
Panttikirja	2002/8	22 900,00	Nordea Pankki Oyj
Panttikirja	7736	11 268,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	8207	503 991,52	Valtiokonttori
Panttikirja	9799	10 259,46	Valtiokonttori
Panttikirja	12053	32 600,37	Valtiokonttori
Panttikirja	7741	11 268,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	7739	9 418,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	8203	503 991,52	Valtiokonttori
Panttikirja	8007	503 991,52	Valtiokonttori
Panttikirja	9800	10 259,46	Valtiokonttori
Panttikirja	12052	23 486,10	Valtiokonttori
Panttikirja	2002/2	16 800,00	Nordea Pankki Oyj
Panttikirja	13190	9 250,34	Valtiokonttori
Panttikirja	2002/3	22 900,00	Nordea Pankki Oyj
Panttikirja	3151	7 232,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	3280	338 057,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	3981	101 417,00	Helsingin Kaupunki
Panttikirja	6147	250 785,02	Valtiokonttori
Panttikirja	8182	1 048 180,80	Valtiokonttori
Vuokraoikeus	3792	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	11936	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	3150	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	3788	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	7738	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	7740	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	7743	0,00	Helsingin Kaupunki
Vuokraoikeus	7735	0,00	Helsingin Kaupunki

**9 658 636,96**

Kiinnitykset omien velkojen vakuutena  
Kiinnitykset vapaana

9 658 636,96  
0,00

**Rasitteet**

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunmäki) korttelin nro 47253, tontin nro 1, Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunmäki) korttelin tontin 4- 5 ja 6 ovat sopineet seuraavaa: Sopimusosapuolet: Korttelin nro 47253, tontti nro 1, haltijana Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys, omistajana Helsingin Kaupunki. Korttelin nro 47213, tontti nro 4,5,6 haltijana Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys, omistajana Helsingin Kaupunki. Käyttöoikeudet: Korttelin nro 47213 tontilla 6 on pysyvä käyttöoikeus korttelin 47213 tontilla nro 5 sijaitseviin kylmiin pihavarastoihin. Korttelin 47253 tontilla 1 on pysyvä käyttöoikeus korttelin 47213 tontilla nro 6 sijaitseviin lämpö- ja sähköpääkeskukseen ja jätesuojatiloihin. Korttelin nro 47213 tontilla 5 on pysyvä käyttöoikeus korttelin 47213 tontilla nro 6 sijaitseviin lämpö- ja sähköpääkeskukseen ja jätesuojatiloihin. Korttelin 47213 tontilla nro 4 on pysyvä käyttöoikeus korttelin 47213 tontilla nro 6 sijaitseviin lämpö- ja sähköpääkeskukseen ja jätesuojatiloihin. Kulkuoikeudet: Korttelin 47213 tontilla nro 6 on pysyvä autopaikoille tapahtuva ajoyhteys kortteliin 47213 tontin nro 5 kautta. Sopimuksen siirtäminen: Sopijapuolilla on oikeus ja velvollisuus mahdollisesti siirtäessään kiinteistönsä omistus- ja hallintaoikeuden kolmannelle, samalla siirtää tästä sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirron saajalle. Sopimuksen pysyvyys: Tämä sopimus on pysyvä, eikä sitä voidan irtisanoa ilman jokaisen osapuolen hyväksymistä.

**Arvonlisäveron tarkistusvastuu**

Alv-tarkistusvastuun alaisia investointeja ei ole tehty.

**Tilikauden korjaukset**

Kattoturvatuoitteet	20 468,00
Huippuimureiden uusiminen	4 178,80
Julkisivumaalaus, sadevesikourut	74 647,33
Kaukolämpölaitteiston uusiminen ja lämmit	96 101,04
Kylpyhuoneremontit	35 421,84
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	325,50
Pihakaivot, salaojat ym korjau	480,78
Muiden ulkoaluerakenteiden kor	2 225,20
Ulkopuolisten rakenteiden korj	5 721,82
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	4 436,07
Kattorakenteiden korjaukset	22 757,04
Ulkopuolisten lukostojen korja	279,00
Sisäp. rakenteiden ja kaluste	12 237,74
Sauna- ja pesulaosastojen korj	17 824,04
Sisäpuolisten lukostojen ym. k	462,90
Osakash. huon. märkätilojen ko	32 902,21
Vuokratalojen huoneistokorjauk	29 609,94
LVI-järjestelmien korjaukset	30 388,05
Erityislaitteiden ja koneiden	8 679,71
Hissien ym siirtolaitteiden ko	1 683,62
Sähköjärjestelmien korjaukset	8 786,17
Korjaussuunnittelu ym konsulto	3 307,08
Kuntoarviot	1 712,44
Kuntotutkimukset	694,40
Saadut vahinko- ja vakuutuskor	- 5 188,45
Saadut korjaus- ym. avustukset	- 59 654,00

**Yhteensä**

**350 488,27**

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Sari Aalto  
Puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Maarit Herttua  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Rene Korpela  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Emilia Lappalainen  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Marjo Meijula  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Paula Pynnönen  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Sergio Rossi  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Eeva Rusila  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Heta Vallast  
Hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Annikki Pere  
Isännöitsijä

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Tom Lindblom

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Tilinpäätös		sähköinen
Pää- ja päiväkirja		sähköinen
Muistiotositteet	70/TAS/71/	sähköinen
Ostolaskut	IP/PP	sähköinen
Ostolaskujen maksu	31	sähköinen
Pankkitositteet	OC/10	sähköinen
Vuokrareskontra	20	sähköinen
Myyntilaskut	40	sähköinen
Palkat	35	sähköinen



**Annikki Pere**

Colliers Finland Oy, FI04200528, Ratamestarinkatu 7 B, 00520, Helsinki

91ae2d3a-d748-41e7-b513-4e7172cc4280 - 2022-02-21 10:30:29 UTC +02:00

BankID / MobileID - 555d4346-c7ec-4448-9a43-558dce9ff0a7 - FI

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

**EMILIA ERIKA LAPPALAINEN**

ac36cd32-3da9-4b98-adf9-898618f4dedc - 2022-02-21 11:36:50 UTC +02:00

BankID / MobileID - 30a8521b-b0b1-4658-aa64-7b9a9cdc64b9 - FI

**RENE KRISTER KORPELA**

8a6d756b-a68c-4680-9c85-f602bf88e903 - 2022-02-21 11:43:29 UTC +02:00

BankID / MobileID - 262fb155-b19f-45fa-984d-d7ad1db6f355 - FI

**SARI TUIJA KAARINA AALTO**

87ff2eb3-a2e9-486d-963d-7d68b228b197 - 2022-02-21 13:12:10 UTC +02:00

BankID / MobileID - 67c9a3c9-dd6f-405e-8c44-3df107260c9d - FI

**MAARIT MIKAELA HERTTUA**

34da84c4-d77e-4daa-b5d3-239a81bb88b9 - 2022-02-21 14:42:31 UTC +02:00

BankID / MobileID - 322a395f-3498-4e33-97b7-1c9be339431d - FI

**SERGIO ROSSI**

2d5b3a46-c3e1-4b05-a1ca-fb2d44efc864 - 2022-02-21 14:50:16 UTC +02:00

BankID / MobileID - 69069de6-4b7b-4fc8-aa96-cf4e0db6797d - FI

**EEVA TUULIKKI RUSILA**

e7a6c454-f4da-458c-81b7-0bd8688c25eb - 2022-02-21 17:57:47 UTC +02:00

BankID / MobileID - b9deddfe-ab5e-484f-b745-f6c1c78abb46 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 23 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

Heta Helena Kaarina Vallast

20f9040d-00cd-4b4b-97c9-b8a68c5f8b15 - 2022-02-22 06:42:52 UTC +02:00

BankID / MobileID - 2b26c1ec-6332-47ab-bf3d-e7654c121812 - FI

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# **TILINTARKASTUSKERTOMUS**

Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistyksen jäsenille

## **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

### **Lausunto**

Olen tilintarkastanut Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistyksen tilinpäätöksen tilivuodelta 2021. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot. Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### **Lausunnon perustelut**

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhdistyksestä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitäkseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusnäyttöä.

### **Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet**

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä. Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhdistys aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusnäyttöä. 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.

- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusnäytön perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusnäyttöön. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhdistys pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin 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.

Kommunikoin hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistan tilintarkastuksen aikana.

## **Muut raportointivelvoitteet**

### **Muu informaatio**

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota. Velvollisuutenani on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti. Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 29. päivä maaliskuuta 2022



Tom Lindblom  
HT  
Bulevardi 21A  
00180 Helsinki

	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Yhteisö, tilinpäätöksen perusteella tehty laskelma	Yhteisö, kohteista kertyneet summat yhteensä	Veljestenpiha	Nuppukuja	Nupikuja	Liiketie	Laajavuorenuja	Kyöstinpolku	Impilahti	Hilatie	
<b>KÄYTTÖVASTIKE I</b>											
Tuotot, ei-tasattavat											
Käyttövastike ym. Tuotot	485624,25	485624,25	12144,79	94119,33	59844,89	19861,10	140167,31	73411,43	51740,40	34335,00	
Tuotot, ei-tasattavat yhteensä	485624,25	485624,25	12144,79	94119,33	59844,89	19861,10	140167,31	73411,43	51740,40	34335,00	
Hoitokulut, ei-tasattavat		0,00									
Kaikki hoitokulut	531638,09	531638,09	17274,98	114198,63	77466,81	26342,82	113236,35	55072,95	75723,49	52322,06	
Hoitokulut, yhteensä, ei-tasattavat	531638,09	531638,09	17274,98	114198,63	77466,81	26342,82	113236,35	55072,95	75723,49	52322,06	
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-46013,84	-46013,84	-5130,19	-20079,30	-17621,92	-6481,72	26930,96	18338,48	-23983,09	-17967,06	
ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)	863643,04	863643,04	22046,49	259935,76	181122,41	60626,31	97757,03	-2523,32	162622,61	82053,73	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, KÄYTTÖVASTIKE I (+/-)	817629,20	817629,20	16918,30	239856,46	163500,49	54144,59	124687,99	15815,16	138639,52	64066,67	
<b>KÄYTTÖVASTIKE II</b>											
Tuotot, tasattavat		0,00									
Käyttövastike ym. Tuotot	483730,33	483730,33	14135,70	117146,30	54253,85	17856,00	176462,13	9402,30	64063,05	30411,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	909,99	909,99	0,01	-0,58	468,67	0,00	1407,84	-965,95			
Tuotot, tasattavat yhteensä	484640,32	484640,32	14135,71	117145,72	54722,52	17856,00	177869,97	8436,35	64063,05	30411,00	
Hoitokulut, tasattavat		0,00									
Henkilöstökulut	35282,12	35282,12	1058,48	7762,06	4233,86	1058,46	12348,74	2469,74	4233,86	2116,92	
Hallinto	255132,57	255132,57	7989,59	71520,67	43361,52	9528,79	65409,28	13166,90	24370,59	19785,23	
Kiinteistövero	35847,60	35847,60	323,86	5096,78	2276,02	767,16	16233,54	3491,64	6543,07	1115,53	
Suuret vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Taseeseen aktivoituiden kulut		0,00									
Vastikkeen tasaus (+/-)		0,00									
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	326262,29	326262,29	9371,93	84379,51	49871,40	11354,41	93991,56	19128,28	35147,52	23017,68	
Pääomatuotot											
Korkotuotot ym. Rahoitustuotot	294552,20	294552,20	10894,51	90926,36	42735,35	13857,78	55421,97	7484,30	49650,38	23581,55	
Hoitolainojen nostot		0,00									
Pääomatuotot, yhteensä	294552,20	294552,20	10894,51	90926,36	42735,35	13857,78	55421,97	7484,30	49650,38	23581,55	
Pääomakulut											
Korkokulut ja muut rahoituskulut	33772,65	33772,65	3327,50	11984,60	5342,64	1212,53	470,38	3133,55	6206,31	2095,14	
Lainojen lyhennykset	302858,27	302858,27	22119,36	106593,64	52067,14	11784,80	2688,85	29168,12	58063,60	20372,76	
Vastikkeen tasaus (+/-)		0,00									
Pääomakulut, yhteensä	336630,92	336630,92	25446,86	118578,24	57409,78	12997,33	3159,23	32301,67	64269,91	22467,90	
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	116299,31	116299,31	-9788,57	5114,33	-9823,31	7362,04	136141,15	-35509,30	14296,00	8506,97	
ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN	-1704305,79	-1704305,88	-137847,71	-446933,29	-463005,50	-59111,52	-70668,69	-162561,93	-235576,61	-128600,63	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN	-1588006,48	-1588006,57	-147636,28	-441818,96	-472828,81	-51749,48	65472,46	-198071,23	-221280,61	-120093,66	
<b>VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN</b>											
TUOTOT											
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot		0,00									
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vuokratuotot		0,00									
Tuotot, yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
KULUT											
Perusparannuskulut	248641,05	248641,05	0,00	17824,04	56036,00	39205,29	132104,96	364,56	0,00	3106,20	
Taseeseen aktivoituiden kulut	0,00	0,00					0,00				
Vastikkeen tasaus (+/-)		0,00									
Kulut, yhteensä	248641,05	248641,05	0,00	17824,04	56036,00	39205,29	132104,96	364,56	0,00	3106,20	
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	-248641,05	-248641,05	0,00	-17824,04	-56036,00	-39205,29	-132104,96	-364,56	0,00	-3106,20	
ED. TILIKAUSIEN JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN	1281628,57	1174052,52	43006,62	414803,91	152252,32	72135,78	85511,82	74918,85	243274,33	88148,89	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN PERUSPARANNUS-, YLLÄPITO- JA HOITOKUSTANNUKSIIN	1032987,52	925411,47	43006,62	396979,87	96216,32	32930,49	-46593,14	74554,29	243274,33	85042,69	
<b>VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN LUNASTAMISIIN (käyttövastikkeella katetut aso-muutokset)</b>											
TUOTOT											
Asumisoikeuksien lunastamisiin kerätty vastike	103050,91	103050,91	2869,32	25203,23	11044,86	3840,00	37773,66	2022,00	13757,84	6540,00	
Asumisoikeuslunastuksiin kerätyt vuokratuotot	0,00	0,00									
Myytyjä asumisoikeuksia	367306,28	367306,28		57554,89	217209,93	0,00	29640,07	0,00	62901,39	0,00	
Tuotot, yhteensä	470357,19	470357,19	2869,32	82758,12	228254,79	3840,00	67413,73	2022,00	76659,23	6540,00	

KULUT												
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)	245091,57	245091,57		57554,89	99577,30	15946,54	9111,45	0,00	62901,39		0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)		0,00										
Kulut, yhteensä	245091,57	245091,57	0,00	57554,89	99577,30	15946,54	9111,45	0,00	62901,39		0,00	
<b>Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin</b>	<b>225265,22</b>	<b>225265,22</b>	<b>2869,32</b>	<b>25203,23</b>	<b>128677,49</b>	<b>-12106,54</b>	<b>58302,28</b>	<b>2022,00</b>	<b>13757,84</b>		<b>6540,00</b>	
ED. TILIKAUUSIEN JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN	-228363,23	-228363,23	0,00	-32309,11	-100058,39	15946,54	-18608,31	-26852,25	-41495,96		-24985,75	
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ, VARAUTUMINEN ASUMISOIKEUKSIEN LUNAS	-3097,61	-3097,61	2869,32	-7105,88	28619,10	3840,00	39693,97	-24830,25	-27738,12		-18445,75	

#### YHTEISÖTASOLLA TEHTY TARKISTUS KIRJANPITOON

Yli-/alijäämä, käyttövastike I, ei tasattava +/-	817629,20
Yli-/alijäämä, käyttövastike II, tasattava +/-	-1588006,48
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, tasattava +/-	1032987,52
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin +/-	-3097,61
	259512,63
<b>KOKONAISJÄÄMÄ (käyttövastikkeilla katettu)</b>	<b>217995,14</b>
Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	
Yhteisön omien varojen muutos (+/-)	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset (uudiskohteet)	
Lainojen nostot (uudiskohteet)	
Asumisoikeusrahaston muutokset (uudiskohteet)	
Aso-rajoituksista vapautuneiden osakkeiden/kiinteistön myymistä saadut tuotot	
Jakamattomat osingot	
Muut erät, vuokratavuuksien palautus	-1960,00
INVESTOINTIEN JA RAHOITUKSEN JÄÄMÄ	216035,14

<b>KOKONAISJÄÄMÄ +/-</b>	<b>475547,77</b>	<b>-84842,04</b>	<b>187911,50</b>	<b>-184492,91</b>	<b>39165,61</b>	<b>183261,29</b>	<b>-132532,04</b>	<b>132895,11</b>	<b>10569,96</b>
--------------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------

#### TARKISTUS KIRJANPITOON

Rahoitusomaisuus (vaihtuvat vastaavat)	588305,06
Lyhytaikainen vieras pääoma	412078,97
/. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-299321,68
<b>Taseen rahoitusasema +/-</b>	<b>475547,77</b>
Erotus	0,00
Rahoitusomaisuus, <b>edellinen vuosi</b>	539367,15
Lyhytaikainen vieras pääoma	413640,24
/. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	-302270,82
<b>Taseen rahoitusasema +/-</b>	<b>427997,73</b>

#### TARKISTUSLASKELMAT, TILINPÄÄTÖS

<b>Aikavoinnit</b>	
Pyssyvät vast.	8026447,07
Poistot	171684,63
Saldo	8198131,70
Ed.vuoden pys.vast.	8198131,70
Tilikauden muutos	0,00
yhtiön esitys	0,00
erotus	0,00
<b>Lainojen muutokset</b>	
Pitkäaik.velat (lainat) (väh.pitkäaikaisissa olevat vakuudet)	5544944,33
Lyh.aik.osuus	302270,82
Saldo, lainojen lyh. ja nostot	5847215,15
Pitkäaik.velat, edellinen tilikausi	5245035,20
Lyh.aik.osuus	299321,68
Saldo	5544356,88
Tilikauden muutos	302658,27
yhtiön esitys	-302856,27
erotus	0,00
<b>Asumisoikeusmaksujen muutos</b>	
Tilikauden aso-maksut	340126,90
Ed.tilikauden aso-maksut	217912,19
Tilikauden muutos	122214,71
yhtiön esitys	122214,71
Erotus	0,00