

As Oy Paciuksenkatu 4

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

As Oy Paciuksenkatu 4 - 0805856-5

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	6
Talousarviovertailu	7
Tuloslaskelma	8
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut INNA, 3434128-4.

Hallituksen toimintakertomus

YLEISTÄ Asunto-oy Paciuksenkatu 4 on Helsingin kaupungin konserniin kuuluva kaupungin tytäryhtiö, jonka osakekannasta Helsingin kaupunki omistaa 78,38 % ja HUS-yhtymä (HUS) 21,62 %.

Huoneistot ovat Helsingin kaupungin eri hallintokuntien sekä HUS:n henkilökunnan työsuhdeasuntoina. Kaupungin hallinnassa on 50 ja HUS:n hallinnassa 17 huoneistoa. Kaupungin hallinnassa olevia huoneistoja vuokraa kaupunkiympäristön toimiala.

Y-tunnus Yhtiön Y-tunnus on 0805856-5

Osakkeet Yhtiöllä on 15.007 osaketta ja kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet.

Kiinteistön osoite

Paciuksenkatu 4, 00290 Helsinki

Yhtiön postiosoite c/o Kiinteistö Oy Auroranlinna, Eevankatu 2, 00240 Helsinki.

Tiedot rakennuksista

Asuntojen lukumäärä 67, huoneistoala 2.993 m², tilavuus 12.950 m³. Rakennusvuosi 1989. Kiinteistö on Helsingin kaupungin vuokratontilla.

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.5.2025 ja ylimääräinen yhtiökokous 22.10.2025.

Hallitus Yhtiön hallitus

1.1 – 22.10.2025

Rope Jenni,	puheenjohtaja
Strengell Mika	varapuh.joh.
Rantanen Auli	jäsen
Ailio Oscar	jäsen
Lillqvist Petri	jäsen
Kuikanmäki Elina	varajäsen
Jarke Sami	varajäsen

22.10.-31.12.2025

Rope Jenni	puheenjohtaja
Strengell Mika	varapuh.joht.
Oscar Ailio	jäsen
Moradzadeh Maria	jäsen
Rusanen Harri	jäsen
Kuikanmäki Elina	varajäsen
Jarke Sami	varajäsen

Hallitus on kokoontunut neljä kertaa.

Tilintarkastajat

Yhtiön kahden vuoden toimikaudelle 16.6.2024 valittu tilintarkastaja on BDO Oy, jossa päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski.

Henkilökunta

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiön isännöinti hoidetaan Kiinteistö Oy Auroranlinnassa ja isännöitsijänä toimi Tatu Rasia ja apulaisisännöitsijänä Erja Adler. Kirjanpidon hoitaa Retta Management Oy (Inna Oy). Kiinteistön hoidosta vastaa RTK-Palvelu Oy. Siivouksen hoitaa Lassila&Tikanoja Oyj (Luotea Oyj).

TALOUS

Vastikkeet

	1.1.-30.6.2025	1.7.2025 alkaen
Hoitovastike	1,80 € /osake/kk (9,03 €/m ²)	1,80 €/osake/kk (9,03 €/m ²)
Rahoitusvastike	0,38 €/osake/kk	0,38 €/osake/kk
Autopaikkamaksu	22 €/kk	22 €/kk
Saunamaksu	15 €/kk	15 €/kk

Rahoitusvastike kohdistuu Helsingin kaupungin omistamiin osakkeisiin.

Konsernipankki

Yhtiön rahaliikenne hoidetaan Helsingin kaupungin konsernipankkijärjestelmässä, jossa pankkina toimii Nordea Oyj.

Talousarvion toteutuminen

Talousarvio tuottopuoli toteutui ennakoidun mukaisesti. Hoitokulupuolella kustannukset alittuivat hieman kokonaisuutta tarkastellessa.

Vakuutukset

Kiinteistön täysarvovakuutus on Pohjola Vakuutus Oy:ssä ja vakuutusmeklarina toimii Finib Oy.

Lainat Yhtiön Helsingin kaupungin myöntämä annuiteettilaina tuli loppuun maksetuksi tilikauden 2025 aikana. Tilikauden 2025 päättyessä yhtiöllä ei ole lainaa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle on maksettu palkkiota yhteensä 8.433,35 €.

Poistot Poistoja tehtiin rakennuksista ja rakennelmista sekä koneista ja kalustosta yhteensä 17.049,18 €.

KORJAUKSET JA TEKNIikka

Korjauskulut olivat yhteensä 85.873,57 €. Korjauskulut koostuivat pääosin vuosille 2024 ja 2025 jaksettavista asuinhuoneistojen ikkunoiden ja parvekeovien tiivistysprojektista sekä lukituksen uusimisprojektista.

Kiinteistön kuntoarvio on tehty v. 2011 ja julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus v. 2020. Korjauksissa edetään PTS-ehdotuksen mukaisesti sitä vuosittain tarkistaen.

Asunto-osakeyhtiölain vastuujakoperiaatteiden mukaisesti huoneistojen sisäpuoliset korjaukset, kuten muuttoremontit, kuuluvat pääosin osakkeenomistajille.

Kulutustiedot

	2021	2022	2023	2024	2025
Lämmitys	631,17 Mwh	614,00 Mwh	623,62 Mwh	669,46 Mwh	621,65 Mwh
(normeerattu)	48,74 kwh/m ³	47,41 kwh/m ³	48,16 kwh/m ³	51,70 kwh/m ³	48,00 kwh/m ³
Sähkö	56 774 kwh	57 197 kwh	56 937 kwh	52 724 kwh	59209 kwh
	4,38 kwh/m ³	4,42 kwh/m ³	4,40 kwh/m ³	4,07 kwh/m ³	4,57 kwh/m ³
Vesi	4038 m ³	3828 m ³	4597 m ³	4848 m ³	4729 m ³
	139 l/as/vrk	129 l/as/vrk	148 l/as/vrk	151 l/as/vrk	152 l/as/vrk

Energianseuranta on toteutettu Fimx -järjestelmässä.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät kunnossapitohankkeet tilikaudella 2025 olivat ikkunoiden ja parvekeovien tiivistyskunnostus sekä lukituksen uusiminen. A-portaan pesutuvan ja porrashuoneen maanvaraisen seinän ja lattian kosteusvaurion korjaus aloitettiin tilikaudella 2025 ja se jatkuu tilikaudelle 2026.

SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINAN JÄRJESTÄMINEN

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta on As Oy Paciuksenkatu 4:ssä järjestetty siten, että hallitus valvoo isännöitsijää, jonka tehtävänä on sekä konserniohjeiden että hallituksen antamien toimiohjeiden ja valtuutusten mukaisesti hoitaa yhtiön operatiivista toimintaa.

Yhtiön merkittävimmiksi riskeiksi on arvioitu kiinteistöjen ikääntyminen ja siitä johtuvan korjaustarpeen kasvaminen ja korjausten rahoittaminen sekä vahinkoriski. Merkittävimpiä sopimusriskejä ovat palveluntuottajien ja urakoitsijoiden taloudellinen ja toiminnallinen kyky suoriutua sopimuksen mukaisista tehtävistä.

Riskien hallintakeinoja ovat rakennusten ennakkoiva kunnossapitäminen ja korjausvelan hallinta. Vahinkoriskiä hallitaan kiinteistön täysarvovakuutuksella. Sopimusriskien hallintakeinona on kilpailutuksiin liittyvien kelpoisuusehtojen määrittäminen ja palveluntuottajien tietojen tarkastaminen mm. luotettava kumppani palvelun kautta sekä riittävä valvonta.

EHDOTUS TULOKSEN KÄSITTELEMISEKSI

Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden tulos 0,00 € kirjataan taseen vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

ASUNTO-OY PACIUKSENKATU 4

RAHOITUSLASKELMA 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Hoitovastikkeiden jälkilaskelma		
Hoitotuotot		
Hoitovastikkeet	324 151,20	324 151,20
Muut hoitovuokrat	6 890,46	6 759,60
Käyttökorvaukset	2 585,92	2 414,19
Korko- ja osinkotuotot	4 751,81	9 433,58
Muut tuotot	45,00	455,60
Luottotappiot	0,00	0,00
Yhteensä	338 424,39	343 214,17
Hoitokulut		
Kiinteistön hoitokulut	-290 908,92	-250 264,35
Aktivoituneet menot	0,00	0,00
Tontin vuokra	-82 979,37	-82 008,86
Korkokulut luotoll. pankkitili	0,00	0,00
Muut kulut	-7,14	0,00
Yhteensä	-373 895,43	-332 273,21
Hoitorahoitusjäämä tilikaudelta	-35 471,04	10 940,96
Hoitorahoitusjäämä edell. tilikausilta	229 121,26	218 180,30
Hoitorahoitusjäämä	193 650,22	229 121,26
Pääomavastikkeiden jälkilaskelma		
Rahoitustuotot		
Rahoitusvastikkeet	53 639,28	52 227,72
Yhteensä	53 639,28	52 227,72
Rahoituskulut		
Muut korkokulut	0,00	0,00
Korkokulut	-1 119,06	-3 089,70
Lainojen lyhennykset	-50 866,71	-48 624,38
Yhteensä	-51 985,77	-51 714,08
Pääomarahoitusjäämä tilikaudelta	1 653,51	513,64
Pääomarahoitusjäämä edell. tilikausilta	-1 433,23	-1 946,87
Pääomarahoitusjäämä	220,28	-1 433,23
Kokonaisrahoitusjäämä	193 870,50	227 688,03
Täsmäytys		
Rahoitusomaisuus	251 385,13	268 220,99
Lyhytaik. velat ilman lain. lyhenn.	-57 514,63	-40 532,96
Yli/alijäämä	193 870,50	227 688,03
	0,00	0,00

As Oy Paciuksenkatu 4

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	<u>Ero %</u>
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	324 151,20	324 151,20	(0,00) %
Vastikkeet yhteensä	324 151,20	324 151,20	(0,00) %
Vuokrat	6 890,46	6 800,00	(1,33) %
Käyttökorvaukset	2 585,92	2 000,00	(29,30) %
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	333 627,58	332 951,20	(0,20) %
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-8 433,35	-8 000,00	(5,42) %
Hallinto	-17 980,70	-20 000,00	(-10,10) %
Käyttö- ja huolto	-19 226,44	-25 000,00	(-23,09) %
Ulkoalueiden hoito	-6 420,94	-5 000,00	(28,42) %
Siivous	-13 408,09	-14 000,00	(-4,23) %
Lämmitys	-70 933,71	-78 000,00	(-9,06) %
Vesi ja jätevesi	-26 500,34	-23 000,00	(15,22) %
Sähkö ja kaasu	-10 962,67	-12 000,00	(-8,64) %
Jätehuolto	-10 834,24	-10 000,00	(8,34) %
Vahinkovakuutukset	-10 997,76	-11 000,00	(-0,02) %
Vuokrat ja vastikkeet	-82 979,37	-83 000,00	(-0,02) %
Kiinteistövero	-9 337,11	-9 500,00	(-1,71) %
Korjaukset	-85 873,57	-90 000,00	(-4,58) %
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-373 888,29	-388 500,00	(-3,76) %
HOITOKATE	-40 260,71	-55 548,80	(-27,52) %

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	324 151,20	324 151,20
Vuokrat	6 890,46	6 759,60
Käyttökorvaukset	2 585,92	2 414,19

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

333 627,58
333 324,99

Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	0,60
------------------------------	------	------

Luottotappiot ja oikaisuerät

0,00
0,60

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-8 433,35	-6 470,00
Hallinto	-17 980,70	-18 073,67
Käyttö ja huolto	-19 226,44	-21 105,64
Ulkoalueiden hoito	-6 420,94	-1 694,66
Siivous	-13 408,09	-13 422,06
Lämmitys	-70 933,71	-86 406,97
Vesi ja jätevesi	-26 500,34	-22 458,75
Sähkö ja kaasu	-10 962,67	-10 660,23
Jätehuolto	-10 834,24	-8 198,00
Vahinkovakuutukset	-10 997,76	-10 560,87
Vuokrat	-82 979,37	-82 008,86
Kiinteistövero	-9 337,11	-9 435,79
Korjaukset	-85 873,57	-41 777,71

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-373 888,29
-332 273,21

HOITOKATE

-40 260,71
1 052,38

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-7 901,98	-9 494,69
Koneista ja kalustosta	-9 147,20	-12 196,27

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-17 049,18
-21 690,96

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	4 751,81	9 433,58
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	53 639,28	52 227,72
Rahastoidut vastikkeet	0,00	-48 687,90
Muut rahoitustuotot	45,00	455,00
Korkokulut	-1 121,20	-3 089,70
Muut rahoituskulut	-5,00	0,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

57 309,89
10 338,70

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00	-10 299,88
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	0,00	10 299,88
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,00	0,00

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	22 984,90	22 984,90
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	1 678 825,33	1 686 727,31
Koneet ja kalusto	27 441,61	36 588,81
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	1 729 251,84	1 746 301,02
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 729 251,84	1 746 301,02
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 125,56	2 476,01
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	190 098,26	203 372,39
Siirtosaamiset	67,58	0,90
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	195 291,40	205 849,30
SAAMISET YHTEENSÄ	195 291,40	205 849,30
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	56 093,73	62 371,69
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	56 093,73	62 371,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	251 385,13	268 220,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 980 636,97	2 014 522,01

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	209 491,69	209 491,69
Rakennusrahasto	851 639,92	851 639,92
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	858 533,42	858 533,42
Edellisten tilikausien voitto/tappio	3 457,31	3 457,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 923 122,34	1 923 122,34
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	891,22	803,20
Ostovelat	5 567,94	391,54
Velat saman konsernin yrityksille	15 834,41	66 137,71
Muut velat	2 987,37	2 351,85
Siirtovelat	32 233,69	21 715,37
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	57 514,63	91 399,67
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	57 514,63	91 399,67
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 980 636,97	2 014 522,01

Liitetiedot 31.12.2025

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin tarkastusvirastosta.

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksesta 7658,55 euroa (n. 0,45%), poisto koneista ja kalustosta 9261,50 euroa (25%) ja rakennelmista 129,13 euroa (20%).

Taseen liitetiedot**01.01.2025 - 31.12.2025****01.01.2024 - 31.12.2024****TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT****Pysyvät vastaavat****Aineelliset hyödykkeet**

Liittymismaksut

tilikauden alussa

22 984,90

22 984,90

tilikauden lopussa

22 984,90

22 984,90

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa

1 686 727,31

1 696 222,00

poistot

-7 901,98

-9 494,69

tilikauden lopussa

1 678 825,33

1 686 727,31

Koneet ja kalusto

tilikauden alussa

36 588,81

48 785,08

poistot

-9 147,20

-12 196,27

tilikauden lopussa

27 441,61

36 588,81

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**1 729 251,84****1 746 301,02****PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****1 729 251,84****1 746 301,02**

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	209 491,69	209 491,69
tilikauden lopussa	209 491,69	209 491,69
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	851 639,92	851 639,92
tilikauden lopussa	851 639,92	851 639,92
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 061 131,61	1 061 131,61
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	858 533,42	809 845,52
lisäykset	0,00	48 687,90
tilikauden lopussa	858 533,42	858 533,42
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3 457,31	3 457,31
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	3 457,31	3 457,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	861 990,73	861 990,73
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 923 122,34	1 923 122,34

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisista velkaa, joka erääntyy myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Luku saattaa muuttua mahdollisten lainaosuussuoritusten myötä.

Osuudet yhtiön lainoista

Pääomavastike/ Pankki	Lainan määrä	Lainaosuus/yksikkö tilinpäätöshetkellä	Lainaosuus/yksikkö/ ed. tilinpäätös
RL1, Hgin kaupunki	0,00 €	0,00 €/yks.	4,32 €/yks.

Muut liitetiedot**Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen**

Tilikauden aikana ei tapahtunut normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt**Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen**

Helsingin kaupunki, tonttivuokran vakuus	122945,00
Vakuutena olevat kiinnitykset yhteensä	122945,00

Helsingin kaupungin tonttivuokrasopimuksen päättymispäivä on 31.12.2050.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2026

Jenni Rope, puheenjohtaja

Mika Strengell

Maria Moradzadeh

Oscar Ailio

Harri Rusanen

Tatu Rasia, isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 19. toukokuuta 2026

BDO Oy

Teemu Koski, KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 12
PJ	Ostolasku	1 - 213
GI	Tiliote	1 - 222
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 2

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Asunto-Oy_Paciuksenkatu_4_20251022_ylimääräinen_yhtiökokous_ptk
2	AsOy_Paciuksenkatu_4_20250522_varsinainen_yhtiökokousptk
3	Saldotodistus_Nordea_2025
4	Verotuspaatos_(pdf)_02_05_2025