

Asunto Oy Merimiehenkatu 12

Tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 - 0120259-5

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	8
Talousarviovertailu	10
Tuloslaskelma	11
Tase	12
Liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	19
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	20

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Kiinteistötunnus	91-5-112-6
Tontti:	Oma 725 m ²
Rakennusten lukumäärä:	1
Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Valmistumisvuosi:	1952
Kerrosten lukumäärä:	4
Tilavuus:	7212 m ³
Rakennuksen pinta-ala:	2360 m ²
Huoneistot:	Asuinhuoneistot 7 kpl / 628 m ² Päiväkotihuoneistot 2 kpl / 542,5 m ² Kellaritilat 1 kpl / 224 m ²
Hissi:	Kyllä
Autopaikat:	8 kpl
Ilmanvaihto:	Painovoimainen
Energialuokka:	D
Y-tunnus:	0120259-5
Osoite:	Merimiehenkatu 12 00150 Helsinki

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 1.4.2025. Yhtiökokouksessa käsiteltiin ja päätettiin yhtiöjärjestyksen 13 §:ssä ja AOYL:ssa määrättyt asiat sekä lisäksi päätettiin:

- Myöntää hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön taloustilanteen niin vaatiessa tai sen salliessa.
- Myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa rahoitusvastiketta korkojen nousun aiheuttaman korotustarpeen mukaisesti.
- Lainanlyhennysrahastoon rahastoidaan rahoitusvastikkeista ja lainaosuussuorituksista enintään tilikaudella lainanlyhennyksiin käytetty osuus.

Hallitus

01.01.2025 – 1.4.2025		1.4.2025 – 31.12.2025
Marianne Saarikko-Janson	puheenjohtaja	Marianne Saarikko-Janson
Jari Närhi	jäsen	Jari Närhi
Antti Saarnio	jäsen	Antti Saarnio
Kim Grönholm	Varajäsen	Julle Keinänen
Nina Sundell	Varajäsen	Anna-Leena Närhi

Hallitus kokoontui tilikauden 2025 aikana 2 kertaa.

Isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, isännöitsijä Antti Meroniemi

Tilintarkastaja

BDO Oy, vastuullinen tilintarkastaja Teemu Koski, KHT

Kiinteistöhuolto

Vuokrapalvelu Oy Rajala

Siivous

Vuokrapalvelu Oy Rajala

Pelastussuunnitelma

Ennen 1.7.2011 voimaan astunutta lakimuutosta laaditut pelastussuunnitelmat on pitänyt päivittää 1.7.2013 mennessä.

Yhtiölle on laadittu uuden lain mukainen pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelma on tallennettu OmaRettaan.

Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Yhtiölle on teetetty uuden lain mukainen energiatodistus 20.9.2024 ja se on voimassa 20.9.2034 saakka.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Taloyhtiön hallitus on tehnyt Retta Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti Oy huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Yhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys vastaa 1.7.2010 voimaan astunutta asunto-osakeyhtiölakia.

Huoneistotietojärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 aikana.

TALOUS

Vastikkeet

	01.01.-31.05.2025	01.06.-31.12.2025
Hoitovastike	6,50 euroa/m ²	6,50 euroa/m ²
Autopaikka	20,00 euroa/kpl/kk	20,00 euroa/kpl/kk
Sähköautonlatausmaksu	50,00 euroa/kpl/kk	50,00 euroa/kpl/kk
Rahoitusvastike 2, linjasaneeraus	2,80 euroa/m ²	2,40 euroa/m ²
Rahoitusvastike 3, pihakansi	2,15 euroa/m ²	1,90 euroa/m ²

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 14.878,95 euroa ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen alijäämä oli -6.506,40 euroa, joten tilikaudelle 2026 siirtyy ylijäämää 8.372,55 euroa.

Lainat

Yhtiöllä oli tilikauden 2025 päättyessä pitkäaikaista lainaa 0,00 euroa. Yhtiöllä on seuraavat lainat, jotka päättyvät tilikaudella 2026.

Saldo	<u>01.01.2025</u>	<u>31.12.2025</u>	
Rahoituslaina 2 Nordea Bank	59.158,24	29.579,13	euroa
Rahoituslaina 3 Danske Bank	38.473,23	12.824,39	euroa

Lisäksi yhtiöllä on käytössään luotollinen tili 15.000,00 euroa. Tilikauden päättyessä luottoa oli käytössä 0,00 euroa.

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Yhtiön kiinteistöön on vahvistettu panttikirjoja yhteensä 1.069.400,00 euron arvosta.

Kaikki yhtiön panttikirjat ovat rahalaitoksilla vakuutena yhtiön vastuista. Erittely rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot panttikirjoista on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävydestä

Kiinteistön hoitotuotot toteutuivat budjetoidusti ja kiinteistön hoitokulut alittuivat 2,14 % budjetoidusta.

Merkittävimmät poikkeamat talousarvioon nähden olivat:

- Lämmityskulut alittuivat 2.736,83 euroa.
- Korjauskulut ylittyivät 1.094,38 euroa, siihen vaikutti mm. pihakannen takuu-korjauksen tutkimus ja suunnittelu.

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana hyvä.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Kaikkiin yhtiön asuntoihin asennettiin etäluettavat ja -huollettavat älypalvaroitimet, joiden käyttöikä on 10 vuotta. Älypalvaroitin ei vaadi pariston vaihtoa koko käyttöaikana (10 vuotta) lainkaan. Vuosittaiset tarkastukset tehdään huoneiston ulkopuolelta.

Syyskuussa kiinteistökierroksella huomattiin pihakannen viemärin vuotavan pihakannen läpi alakerran varastotilaan. Vuoto reklamoiitiin 10-vuoden pihakannen vuotamattomuustakuun antaneelle urakoitsijalle. Pihakannen viallinen viemäröinti korjattiin takuutyönä lokakuussa.

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset 1.1. - 31.12.2025

6460	Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	3 342,38
6530	LVI-järjestelmien korjaukset	932,19
6531	Kosteusvauriokorjaukset	1 612,68
6550	Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	1 129,50
6570	Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	2 277,63

Korjauskulut yhteensä 9 294,38 euroa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön asumis- ja hoitokustannusten, sekä osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden odotetaan nousevan yleisen asumiskustannustason mukaisesti.

Rahoituslainojen RL2 ja RL3 viimeiset maksuerät maksetaan tilikaudella 2026, jonka jälkeen rahoitusvastikkeet näistä lainoista päättyvät.

Energian ja veden kulutus

	2025	2024	2023	2022	2021
Vesi m ³	998	1009	1228	1273	1305
Sähkö kWh	9144	7454	9152	8852	6826
Lämpö MWh	234	245	257	241	264

Vedenkulutusta litraa / asukas / vrk ei seurata, koska talossa on päiväkotia ja sen henkiluvun mukaista kulutusta ei voida laskea.

Vakuutukset

Yhtiöllä oli kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen vakuutusyhtiö Fenniassa. Yhtiöllä on myös voimassa olevat Retta Vakuutuspalveluiden vastuu-, ja asiakasturva- sekä vahinkoaputurvatuotteet.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 38,13 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	108 771,00
Vuokrat	17 613,24
Osinkotuotot	352,50
Muut rahoitustuotot	156,00

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ126 892,74

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-111 781,18
Lainojen korkokulut	-228,13
Muut korkokulut	-4,48

HOITOKULUT YHTEENSÄ-112 013,79

Tilik. hoitovastikejäämä14 878,95

Ed. tk hoitovastikejäämä-6 506,40

Siirtyvä hoitovastikejäämä8 372,55

PÄÄOMARAHOITUS

PÄÄOMAVASTIKE 2

Rahoitusvastikkeet	31 862,60
Korkokulut pääomavastikelainat 2	-1 903,82
Pääomavastikelaina 2 lyhennykset	-29 579,14

Tilik. pääomavastike 2 jäämä379,64

Ed. tk pääomavastike 2 jäämä12 527,56

Siirtyvä pääomavastike 2 jäämä12 907,20

PÄÄOMAVASTIKE 3

Rahoitusvastikkeet	27 200,60
Korkokulut	-1 131,22
Pääomavastikelaina 3 lyhennykset	-25 648,84
Muut rahoituskulut	-8,00

Tilik. pääomavastike 3 jäämä412,54

Ed. tk pääomavastike 3 jäämä6 163,06

Siirtyvä pääomavastike 3 jäämä6 575,60

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	8 372,55
Pääomavastike 2 jäämä	12 907,20
Pääomavastike 3 jäämä	6 575,60

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä27 855,35

01.01.2025 - 31.12.2025

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	39 261,49
Lyhytaikaiset velat	-53 309,66
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	42 403,52
Pitkäaikaiset vakuudet ja velat	-500,00
Rahoitusvalmius	27 855,35

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

108 771,00

108 771,00

Vastikkeet yhteensä

108 771,00

108 771,00

Vuokrat

17 613,24

17 853,24

(-1,34 %)

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

126 384,24

126 624,24

(-0,19 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto

-21 005,45

-20 516,24

(2,38 %)

Käyttö- ja huolto

-16 006,67

-15 135,81

(5,75 %)

Ulkoalueiden hoito

-1 159,52

-2 000,00

(-42,02 %)

Siivous

-614,66

-630,00

(-2,43 %)

Lämmitys

-30 763,17

-33 500,00

(-8,17 %)

Vesi ja jätevesi

-5 548,28

-5 500,00

(0,88 %)

Sähkö ja kaasu

-1 628,77

-2 000,00

(-18,56 %)

Jätehuolto

-4 382,56

-5 000,00

(-12,35 %)

Vahinkovakuutukset

-1 449,24

-1 449,24

Kiinteistövero

-19 928,48

-20 300,00

(-1,83 %)

Korjaukset

-9 294,38

-8 200,00

(13,35 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-111 781,18

-114 231,29

(-2,14 %)

HOITOKATE

14 603,06

12 392,95

(17,83 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	108 771,00	148 235,35
Vastikkeet yhteensä	108 771,00	148 235,35
Vuokrat	17 613,24	13 999,68
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	126 384,24	162 235,03
Luottotappiot ja muut oikaisuerät		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,00	0,66
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	0,00	0,66
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut		
Hallinto	-21 005,45	-20 154,87
Käyttö- ja huolto	-16 006,67	-14 607,11
Ulkoalueiden hoito	-1 159,52	-2 252,66
Siivous	-614,66	-806,67
Lämmitys	-30 763,17	-34 850,94
Vesi ja jätevesi	-5 548,28	-5 066,18
Sähkö ja kaasut	-1 628,77	-1 859,55
Jätehuolto	-4 382,56	-4 332,45
Vahinkovakuutukset	-1 449,24	-1 338,90
Kiinteistövero	-19 928,48	-20 076,34
Korjaukset	-9 294,38	-39 002,82
./.. Aktivoinnit taseeseen	0,00	4 259,70
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-111 781,18	-140 088,79
HOITOKATE	14 603,06	22 146,90
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-21 017,26	-21 892,98
Koneista ja kalustosta	-1 754,01	-2 338,68
Muista pitkävaikutteisista menoista	-8 189,71	-8 189,71
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-30 960,98	-32 421,37
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Osinkotuotot	352,50	337,50
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	59 063,20	68 258,37
./.. Rahastoidut po-vastikk. ja lainaos.	-39 900,00	-51 309,14
Muut rahoitustuotot	156,00	144,00
Korkokulut	-3 267,65	-7 073,93
Muut rahoituskulut	-8,00	-68,00
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	16 396,05	10 288,80
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	38,13	14,33
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	38,13	14,33

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Maa- ja vesialueet	8 409,40	8 409,40
Liittymismaksut	4 631,89	4 631,89
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	504 414,48	525 431,74
Koneet ja kalusto	5 262,05	7 016,06
Muut aineelliset hyödykkeet	237 501,62	245 691,33
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	760 219,44	791 180,42
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	251,15	251,15
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	251,15	251,15
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	760 470,59	791 431,57
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 970,40	12,00
Muut saamiset	0,00	60,60
Siirtosaamiset	695,86	1 144,56
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	3 666,26	1 217,16
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	35 595,23	25 135,74
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	35 595,23	25 135,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	39 261,49	26 352,90
VASTAAVAA YHTEENSÄ	799 732,08	817 784,47

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	14 069,76	14 069,76
Rakennusrahasto	274 721,25	274 721,25
Arvonkorotusrahasto	6 054,77	6 054,77
Muut rahastot	483 775,30	443 875,30
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-32 736,79	-32 751,12
Tilikauden voitto/tappio	38,13	14,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	745 922,42	705 984,29
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	42 403,52
Muut velat	500,00	500,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	500,00	42 903,52
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	42 403,52	55 227,98
Saadut ennakot	548,60	756,03
Ostovelat	7 546,65	9 475,63
Muut velat	2 010,00	2 010,00
Siirtovelat	800,89	1 427,02
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	53 309,66	68 896,66
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	53 809,66	111 800,18
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	799 732,08	817 784,47

Liitetiedot

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 kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin tasapoisto (10/40 v) pihakannen urakasta (Muut hyödykkeet) 8.189,71 euroa, poisto koneista ja kalustosta 1 754,01 € (25 %) sekä poisto asuinrakennuksesta 21 017,26 € (4 %).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 0,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Osuudet yhtiön lainoista

Pääomavastike/Pankki	Lainan määrä	Lainaosuus/yksikkö tilinpäätöshetkellä	Lainaosuus/yksikkö ed. tilinpäätös
RL2 Nordea Bank Oyj	29 579,13 €	16,115930 € / yks.	45,075602 € / yks.
RL3 Danske Bank A/S	12 824,39 €	5,525013 € / yks.	28,567790 € / yks.

Pääomavastikkeiden rahastoitu osuus

Pääomavastikkeista rahastoitu osuus: RL2: 67,62 %, RL3: 67,47 %. Lainaosuussuorituksia ei ollut.

Osakkeet ja osuudet

Elisa Oy osakkeet 150 kpl, a’ hinta 37,74 euroa, markkina-arvo yhteensä 5 661,00 euroa.

Luotollinen pankkitili

Yhtiöllä on luotollinen pankkitili FI5715723000310243, missä tililuotto 15.000,00 euroa. Tilinpäätöshetkellä limiittiä ei ole käytössä.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
30.04.2002	5401	8.400,00 €	Nordea Bank Oyj
29.08.2002	10900	45.000,00 €	Aktia Pankki Oyj
16.02.2011	5749	150.000,00 €	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5450	150.000,00 €	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5751	100.000,00 €	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5452	100.000,00 €	Nordea Bank Oyj
16.02.2011	5753	100.000,00 €	Yhtiön hallussa
06.07.2015	293189	208.000,00 €	Danske Bank Oyj
06.07.2015	293190	208.000,00 €	Danske Bank Oyj
Panttikirjat yhteensä		1.069.400,00 €	

Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laatu	Voimassa asti	Määrä / €
T:mi Carita Niiranen	Takuuajan vakuus	20.8.2026	500,00 €

Taseen liitetiedot

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	8 409,40	8 409,40
tilikauden lopussa	8 409,40	8 409,40
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	4 631,89	4 631,89
tilikauden lopussa	4 631,89	4 631,89
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	525 431,74	502 445,02
lisäykset	0,00	44 879,70
poistot	-21 017,26	-21 892,98
tilikauden lopussa	504 414,48	525 431,74
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	7 016,06	9 354,74
poistot	-1 754,01	-2 338,68
tilikauden lopussa	5 262,05	7 016,06
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	245 691,33	253 881,04
poistot	-8 189,71	-8 189,71
tilikauden lopussa	237 501,62	245 691,33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
tilikauden alussa	0,00	40 620,00
vähennykset	0,00	-40 620,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	760 219,44	791 180,42
Sijoitukset		
tilikauden alussa	251,15	251,15
tilikauden lopussa	251,15	251,15
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	760 470,59	791 431,57

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	14 069,76	14 069,76
tilikauden lopussa	14 069,76	14 069,76
Arvonkorotusrahasto		
tilikauden alussa	6 054,77	6 054,77
tilikauden lopussa	6 054,77	6 054,77
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	274 721,25	274 721,25
tilikauden lopussa	274 721,25	274 721,25
Sidottu oma pääoma yhteensä	294 845,78	294 845,78
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	443 875,30	392 566,16
lisäykset	39 900,00	51 309,14
tilikauden lopussa	483 775,30	443 875,30
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-32 736,79	-32 751,12
Tilikauden voitto/tappio	38,13	14,33
Voittovararat yhteensä tilikauden lopussa	-32 698,66	-32 736,79
Vapaa oma pääoma yhteensä	451 076,64	411 138,51
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	745 922,42	705 984,29

Allekirjoitukset

Helsingissä 4.2.2026

Paikka ja aika

Marianne Saarikko-Janson
Hallituksen puheenjohtaja

Jari Närhi
Hallituksen jäsen

Antti I Saarnio
Hallituksen jäsen

Antti Meroniemi
Retta Isännöinti Oy, isännöitsijä

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivänä 2026

Paikka ja aika

BDO Oy

Teemu Koski, KHT
Tilintarkastaja

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 - 5
PJ	Ostolasku	1 - 158
GI	Tiliote	1 - 162
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus_91-5-112-6
2	realia_11583_saldotodistus_0820260102277262
3	realia_11583_vastuuerittely_0820260104016059
4	realia_11583_vakuuserittely_0820260107251458
5	Lainaosuuslaskelma_11583_RL2
6	Lainaosuuslaskelma_11583_RL3
7	Lainaosuudet_lainoittain-huoneistoittain_11583
8	Verotuspäätös_yhteisön_tuloverosta_2024
9	Kiinteistöveropäätös_2025
10	Rahastointipäätös_Varsinainen_yhtiökokous_1-2025_pöytäkirja_sanitized
11	Vakuusmaksut(saldo)_11583

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asunto Oy Merimiehenkatu 12-nimisen yhtiön (y-tunnus 0120259-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025. 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. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme 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 soveltuviin 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 lausuntonme. 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 lausuntonme 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 lausuntomme. 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 lausuntomme 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 informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 20. helmikuuta 2026

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
KHT

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 kunnossapitotarveselvitys – 2026

Asunto osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n mukaan As Oy:n hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista

Tarkka kuvaus	Vaihe	Vuosi
Kiinteistön kuntoarvion teettäminen	Päätös tehty	2026
Porraskäytävän, kellarin ja porttikongin ulko-ovien huoltokorjaus 2026	Suositteltu	2026
Patteriverkoston tasapainotus	Suositteltu	2028
Pihan julkisivukorjaus	Suositteltu	2029

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot/-tutkimukset

Aihealue	Tarkka kuvaus	Vuosi
Yläpohjarakenteet ja vesikatto varusteineen	Vesikaton tarkastus	2020
Ilmanvaihtojärjestelmä	Hormikartoitus	2020
Vesi- ja viemäriputket	LVIS-suunnittelu	2010
Vesi- ja viemäriputket	Putkiston kuntotutkimus	2010

Kunnossapitohistoria

Toteutuneet kunnossapitotyöt	Vuosi
Palovaroittimien asennus asuinhuoneistoihin	2025
Parvekkeiden A3 pinnotekorjauksia ja A6 vedenohjauskorjauksia	

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 kunnossapitotarveselvitys – 2026

	2025
Hissin lattia koholla	2024
Porrashuoneen entisöintiurakka	2024
Kellaritilojen vesivankokorjaus	2024
Sadevesiviemärin vuodon selvitys kellarissa	2024
Palokatkojen tiiveyden varmistus ja tiivistys tarpeen mukaan	2024
Ilmanvaihtoverkoston varoventtiilin vaihto	2025
Lämmönjakopaketin vuosihuolto	2025
3 kpl sähköauton latauslaitteen hankinta	2023
Sadevesiviemärin vuodon selvitys	2023
Kadunpuolen vesikourun oikaisu ja tuenta kourun notkahduksen kohdalta	2023
Tikkaat Kiipeilyesteen asentaminen	2023
Sähköautojen latausinfran laajennus kaikkiin autopaikkoihin	2022
Sadevesikourujen puhdistus	2022
Vedonparantajat kaikkiin yhtiön piippuihin	2021
Vesikatto, tarkastus sekä huoltopesu	2020
Lämmitysjärjestelmän perussäätö	2020
kadunpuolella, ikkunoiden huoltomaalausta	2019

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 kunnossapitotarveselvitys – 2026

Sisäpihan puolella, vaurioitunut syöksytorvi korjattu	2019
Pihan portinviereinen sadevesikaivo uusittu	2018
IV-kanavien nuohous	2017
Korvausilmaventtiilien asennus ja kunnostus	2017
Lämmönvaihtimet uusittu	2017
Pihakannen uusiminen	2015
2 alinta kerrosta rakennettu päiväkotikäyttöön	2012
Linjasaneeraus, sähkönousut ja yleiskaapeloint	2012
Pihaterassin purku	2011
Lukoston uusinta	2011
Pihakannen korjaus	2011
Pihajulkisivu, ikkunat ja parvekkeet korjaus	2004
Pihajulkisivun korjaus	2004
Vesikaton uusiminen	2002
HTV kaapeliverkko	1999
Porrashuoneen saneeraus	1998
Kadunpuol. julkisivusaneeraus	1993
Sisäpihan saneeraus	1992

Asunto Oy Merimiehenkatu 12 kunnossapitotarveselvitys – 2026

--	--

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus

- Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen.
- Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.
- Kunnossapitotarveselvitys on kiinteässä yhteydessä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana.
- Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.
- **Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.**
- **Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.**

Vuosi: 2026 (01.01.2026 - 31.12.2026) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 29.03.2026 15:43:49

Budjetoitu Toteutunut
202601-202612 202501-202512

RI BUDJETTIPOHJA

HOITOTUOTOT

3001 Asuinhuoneistovastikkeet	108 771,00	108 771,00
1 394,50 m2 * 6,50 € * 5,00 KK	45 321,25	
1 394,50 m2 * 6,50 € * 7,00 KK	63 449,75	
45 321,25 Yhteensä + 63 449,75 Yhteensä	108 771,00	
3008 Kertavastikkeet	0,00	
0,00 m2 * 0,00 € * 0,00 KK	0,00	
0,00 m2 * 0,00 € * 0,00 KK	0,00	
0,00 Yhteensä + 0,00 Yhteensä	0,00	
Hoitovastikkeet	108 771,00	108 771,00
3102 Liikehuoneistovuokrat	4 441,44	4 441,44
1,00 Yksiköt * 370,12 € * 12,00 KK	4 441,44	
3104 Varastovuokrat	9 925,80	9 691,80
1,00 varastovuokra 14 * 57,83 euro * 12,00 kk	693,96	
1,00 varastovuokra 15 * 99,82 euro * 12,00 kk	1 197,84	
1,00 varastovuokra 16 * 669,50 euro * 12,00 kk	8 034,00	
693,96 yhteensä + 1 197,84 yhteensä + 8 034,00 yhteensä	9 925,80	
3108 Autopaikkavuokrat	3 720,00	3 480,00
8,00 Autopaikat * 20,00 € * 12,00 KK	1 920,00	
3,00 Sähköautonlataus * 50,00 € * 5,00 KK	750,00	
3,00 Sähköautonlataus * 50,00 € * 7,00 KK	1 050,00	
1 920,00 Yhteensä + 750,00 Yhteensä + 1 050,00 Yhteensä	3 720,00	
Vuokrat	18 087,24	17 613,24
8010 Osinkotuotot	352,50	352,50
Osinkotuotot	352,50	352,50
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		156,00
Muut rahoitustuotot	0,00	156,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	127 210,74	126 892,74

HOITOKULUT

Hallinto	-21 186,24	-21 005,45
Käyttö ja huolto	-15 964,16	-16 006,67
Ulkoalueiden huolto	-2 000,00	-1 159,52
Siivous	-630,00	-614,66
Lämmitys	-33 500,00	-30 763,17
Vesi- ja jätevesi	-5 825,69	-5 548,28
Sähkö ja kaasu	-2 000,00	-1 628,77
Jätehuolto	-4 601,69	-4 382,56
Vahinkovakuutukset	-1 576,00	-1 449,24
Kiinteistövero	-20 300,00	-19 928,48
Korjaukset	-8 500,00	-9 294,38
Lainojen korkokulut	-230,00	-228,13
Muut korkokulut		-4,48
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-116 313,78	-112 013,79

Tilik. hoitoylijäämä (+)/-alijäämä (-)	10 896,96	14 878,95
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	8 372,55	-6 506,40
Siirtyvä hoitoylijäämä (+)/-alijäämä (-)	19 269,51	8 372,55

PÄÄOMAVASTIKE 2

	Budjetoitu 202601-202612	Toteutunut 202501-202512
81202 Pääomavastike 2	17 379,60	31 862,60
1 034,50 velalliset yksiköt m2 * 2,40 Euroa / m2 * 5,00 kk	12 414,00	
1 034,50 velalliset yksiköt m2 * 1,60 Euroa / m2 * 3,00 kk	4 965,60	
12 414,00 Vastike + 4 965,60 Vastike	17 379,60	
Rahoitusvastikkeet	17 379,60	31 862,60
Lainaosuussuoritukset	0,00	0,00
Korkokulut	-464,59	-1 903,82
Lyhennykset	-29 579,13	-29 579,14
Tilik. pääomavastike 2 ylijäämä (+)/alijäämä(-)	-12 664,12	379,64
X910201 Ed. tk rv2 yli/alijäämä sisäine	12 907,20	12 527,56
Siirtyvä pääomavastike 2 ylijäämä (+)/ alijäämä(-)	243,08	12 907,20
PÄÄOMAVASTIKE 3		
81203 Pääomavastike 3	6 446,70	27 200,60
1 131,00 Velalliset yksiköt m2 * 1,90 Euroa / m2 * 3,00 kk	6 446,70	
1 131,00 Velalliset yksiköt m2 * 0,00 Euroa / m2 * 7,00 kk	0,00	
6 446,70 Vastike + 0,00 Vastike	6 446,70	
Rahoitusvastikkeet	6 446,70	27 200,60
Korkokulut	-166,02	-1 131,22
Lyhennykset	-12 824,39	-25 648,84
Muut rahoituskulut	-8,00	-8,00
Tilik. pääomavastike 3 ylijäämä (+)/alijäämä(-)	-6 551,71	412,54
X910301 Ed. tk rv3 yli/alijäämä sisäine	6 575,60	6 163,06
Siirtyvä pääomavastike 3 ylijäämä (+)/ alijäämä(-)	23,89	6 575,60
YHTEENVETO		
Hoitovastike yli- (+) / alijäämä (-)	19 269,51	8 372,55
Pääomavastike 2 yli- (+) / alijäämä (-)	243,08	12 907,20
Pääomavastike 3 yli- (+) / alijäämä (-)	23,89	6 575,60
Pääomavastike 4 yli- (+) / alijäämä (-)	-0,00	-0,00
KOKONAISJÄÄMÄ	19 536,48	27 855,35