

8. Hallituksen jäsenten (3-5) ja tilintarkastajien valinta kaksivuotiskaudeksi 2025 – 2026

Esitys. Valtaan (3-5) hallituksen jäsentä ja puheenjohtaja sekä tilintarkastaja kaksivuotiskaudeksi 2025-2026. Päätetään valita tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö BDO ja päävastuulliseksi Teemu Koski.

9. Talousarvion, vastikkeiden ja käyttökorvausten vahvistaminen

Esitys: Hyväksyttiin talousarvio kokouskutsussa toimitetun liitteen mukaisesti. Ohessa budjetin mukaiset vastikkeet 1.7.2025 alkaen

1.1. – 30.6.

- Hoitovastike 6,10 € /os/kk

- Alv lisähoitovastike 0,30 € /os/kk

1.7. alkaen

- Hoitovastike 6,10 € /os/kk

- Alv lisähoitovastike 0,30 € /os/kk

Liitteenä talousarvio 2025

10. Valtuuksien myöntäminen hallitukselle enintään kahden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseksi tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuus on voimassa kevään 2026 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Esitys: Myönnettiin hallitukselle valtuudet enintään kahden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseksi tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuus on voimassa kevään 2026 yhtiökokoukseen saakka.

11. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään lainan lyhennysten määrällä

Esitys: Merkittiin tiedoksi, että Helsingin Kaupungin Konsernijaosto kehottaa yhtiön hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti yhtiölle annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

12. Kaupunginhallituksen konsernijaoston kehotus

Esitys: Merkittiin tiedoksi, että Helsingin Kaupungin Konsernijaosto kehottaa yhtiön hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti yhtiölle annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

13. Kokouksen päättäminen

Esitys: Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Tervetuloa kokoukseen!

Hallitus

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo - 0484292-6

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	18

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

TOIMINTAKERTOMUS

PERUSTIEDOT

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Käpyläntie 8, 00600 Helsinki.

Kiinteistötunnus	091-025-884-1
y -tunnus	0484292-6
Rakennusvuosi	1983
Rakennukset	1 kpl
Huoneistoala	3.502,00 m ²
Tilavuus	16.894,00 m ³
Vuokratontti	3.744,00 m ²
Vuokrasopimus voimassa	31.12.2045

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:
Kellarikerroksessa relehuone ja talojakamo 19 m² sähköpääkeskus ja akkuhuone 22 m²,
lämmönjakohuone 21 m², hissikonehuone 2,5 m², talon varasto 9,5 m², väestönsuoja 80 m²,
käytävät 73,5 m²,porras P1 20 m² ja porras P2 15 m².

1. kerroksessa portaasta P1 13,5 m² ja portaasta P2 8 m². Kattokerroksessa ilmanvaihtohuone
129 m² ja porras 2,5 m² sekä katettuna ulkopuolisina tiloina yksinomaan huoneistoa n:o 5
palveleva laatikkovarasto 16,5 m², jätehuone 20 m², terveysaseman jätehuone 8 m² ja
polkupyöräsuoja 18 m².

Kiinteistössä sijaitsee 2 hissiä; toinen kuuluu hsto 1:lle ja toinen hsto 14:lle.

Yhtiö on arvonlisäverollisessa käytössä 96,19 %

Yhtiön osakkeet jakaantuvat seuraavasti:

Altin Mustafa	146 osaketta ja ääntä
H:gin kaupunki	2091 osaketta ja ääntä
Tammitalot Oy	242 osaketta ja ääntä
Luontaistuotekeskus Vesanto	77 osaketta ja ääntä
Cibus Grocery Finland Oy	1279 osaketta ja ääntä
Yhteensä	3 835 osaketta ja ääntä

Helsingin kaupunki omistaa 54,52 % koko yhtiön osakekannasta.

Helsingin Konsernihankinta Oy on päättänyt ylimääräisessä yhtiökokouksessa 4.12.2009, että
Koy Käpylän Terveystalo merkitsee uuden osakkeen numero 500 Helsingin Konsernihankinta Oy:n
suunnatussa maksuttomassa osakeannissa.

HALLINTO

Yhtiökokous
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.5.2024. Kokouksessa päätettiin myöntää hallitukselle
valtuudet enintään kahden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen perimiseksi tai
jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Valtuus on voimassa kevään 2025
yhtiökokoukseen saakka.

Hallitus

1.1.-31.12.2024
Kalevi Hinkkanen pj
Mia Kajan
Ernst Altunjan
Niko Laurikainen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä (4) kertaa.

Isännöinti

Kiinteistön isännöinnin on hoitanut Oiva Isännöinti Oy vastuunalaisena Isännöitsijänä/toimitusjohtajana Kari Saloranta, IAT, IEAT.

Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhoitotehtävistä on vastannut Selco Oy.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajaksi kevään yhtiökokouksessa päätettiin valita kaksivuotiskaudeksi 2024 – 2026 tilintarkastusyhteisö BDO ja päävastuulliseksi Teemu Koski.

Vakuutus

Yhtiöllä oli täysarvovakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiössä. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Oy.

Osakeluettelomerkinnot ajalla 1.1. – 31.12.2024

Tilikaudella ei ole tehty osakeluetteloon omistajamuutoksia.

TALOUS

Talous / vastiketiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

Maksulajit	Hinta	Veloitusperuste
Hoitovastike Alv		
01.07.2024 - 31.12.2024	6,10 €	€/os/kk
01.01.2024 - 30.06.2024	6,00 €	€/os/kk
ALV-vastike		
01.01.2024 - 31.12.2024	0,30 €	€/os/kk
Hoitovastike		
01.07.2024 - 31.12.2024	6,10 €	€/os/kk
01.01.2024 - 30.06.2024	6,00 €	€/os/kk

Maksuvalmius ja taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -10 201,88 € euroa. Tuloslaskelman mukainen hoitokate oli -10 122,02 € euroa. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä/tydyttävä/heikko. Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan yhtiön vapaan oman pääoman voitto/tappio-tilille ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Lainat

Tilikauden päättyessä yhtiöllä ei ole lainoja.

Tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä

Nimi	Määrä	Haltija
Panttikirja	168 100,00	H:gin kaupunki
Panttikirja	52 138,00	H:gin kaupunki
Panttikirja	672 400,00	Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo

Yhtiön omaisuuteen on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 892.638 €.

Poistot

Tilikaudella ei ole tehty poistoja

Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenten kokouspalkkiot	5 270,00 €
Kiinteistöhuollon kk- sopimuspalkkiot	19 932,36 €
Isännöinnin kk-sopimuspalkkiot	20 728,42 €

Energia ja kulutustiedot

	2020	2021	2022	2023	2024
Lämpö MWh	349,3	385,3	401,4	449,2	412,3
Vesi m3	808,7	815,5	713,5	766,3	883,4
Sähkö MWh	113,5	100,7	94,7	73,9	75,8

Yhtiölle on laadittu määräysten edellyttämä energiatodistus.

Korjaukset ja hankinnat

Korjaukset

Tili	Määrä
Asfaltti ym päällysteet korjaus	5 655,06 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 844,43 €
Kattorakenteiden korjaukset	1 526,81 €
Porraskäytävöiden korjaus	4 601,90 €
LVI-järjestelmien korjaukset	5 358,60 €
Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	245,52 €
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	18 314,39 €
Korjaussuunnittelu ym konsultointi	696,53 €
<u>Ilkivaltakorjaukset</u>	<u>783,12 €</u>
Korjaukset yhteensä	39 026,36 €

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Palotarkastuksessa olevien puuteiden korjaukset, palokatkojen varmistaminen ja turvallisuuslaitteiden päivitys.

Sisäisen valvonnan riskienhallinta

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon hallitus on valvonut, että Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalon toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti.

Tulevaisuuden suunnitelmat

Yhtiön varsinaisessa toiminnassa ei ole tiedossa muutoksia.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	278 421,00
Muut kiinteistön tuotot	2 232,00
Muut rahoitustuotot	1,41

Kiinteistön tuotot yhteensä280 654,41

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-289 768,00
Muut rahoituskulut	-81,27

Kiinteistön hoitokulut yhteensä-289 849,27

Tilikauden hoitojäämä-9 194,86

Edellisten tilikausien hoitojäämä14 872,73

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä5 677,87

Alv-hoitorahoituslaskelma

Alv-vastiketuotot

Alv-vastiketuotot	13 280,40
-------------------	-----------

Alv-vastikkeet yhteensä13 280,40

Arvonlisävero alv-vastikkeista	-55 756,24
--------------------------------	------------

Suoritettava arvonlisävero-55 756,24

Hoitokulujen arvonlisävero	42 487,86
Alv-laskentapalkkiot	-1 019,04

Vähennettävät arvonlisäverot41 468,82

Tilikauden ylijäämä-1 007,02

Ed. tilikausien alv-lisäv. hoitojäämä-1 036,43

Siirtyvä alv-lisävastike-2 043,45

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	5 677,87
Alv-hoitorahoitus	-2 043,45

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä3 634,42

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	19 597,58
Lyhytaikainen vieras pääoma	-15 963,16

Rahoitusvalmius3 634,42

Erotus0,00

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024

Budjetti 2024

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	278 421,00	292 468,40	(-4,80 %)
Lisähoitovastikkeet	13 280,40	0,00	

Vastikkeet yhteensä

291 701,40

292 468,40

(-0,26 %)

Vuokrat	0,00	770,00	(-100,00 %)
Muut kiinteistön tuotot	2 232,00	2 232,00	
./. ALV Kiinteistön tuotoista	-55 756,24	-56 606,79	(-1,50 %)
Rahoitustulot (hoito)	1,41	0,00	

HOITOTULOT YHTEENSÄ

238 178,57

238 863,61

(-0,29 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut	0,00	-5 750,00	(-100,00 %)
Hallinto	-29 713,69	-24 735,00	(20,13 %)
Käyttö ja huolto	-45 363,85	-35 327,00	(28,41 %)
Ulkoalueiden hoito	-7 905,59	-10 000,00	(-20,94 %)
Siivous	-1 920,32	-1 200,00	(60,03 %)
Lämmitys	-51 427,11	-49 840,00	(3,18 %)
Vesi ja jätevesi	-5 408,26	-4 000,00	(35,21 %)
Sähkö ja kaasu	-10 365,76	-20 000,00	(-48,17 %)
Jätehuolto	-44 850,80	-35 000,00	(28,15 %)
Vahinkovakuutukset	-3 828,81	-5 350,00	(-28,43 %)
Vuokrat	-31 738,77	-30 000,00	(5,80 %)
Kiinteistövero	-30 750,42	-30 612,00	(0,45 %)
Korjaukset	-39 026,36	-30 000,00	(30,09 %)
Muut hoitomenot	11 512,70	0,00	
./. ALV kiinteistön hoitokuluista	42 487,86	36 090,24	(17,73 %)
Hoitorahoituskulut	-81,27	0,00	

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-248 380,45

-245 723,76

(1,08 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

-10 201,88

-6 860,15

(48,71 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	278 421,00	276 120,00
Lisähoitovastikkeet	13 280,40	16 231,60

Vastikkeet yhteensä

291 701,40

292 351,60

Muut kiinteistön tuotot	2 232,00	2 232,00
./. ALV Kiinteistön tuotoista	-55 756,24	-54 981,60

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

238 177,16

239 602,00

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-29 713,69	-27 809,86
Käyttö- ja huolto	-45 363,85	-32 890,61
Ulkoalueiden hoito	-7 905,59	-8 992,53
Siivous	-1 920,32	-1 079,82
Lämmitys	-51 427,11	-55 843,18
Vesi ja jätevesi	-5 408,26	-4 483,28
Sähkö ja kaasut	-10 365,76	-22 099,75
Jätehuolto	-44 850,80	-38 983,41
Vahinkovakuutukset	-3 828,81	-3 344,91
Vuokrat	-31 738,77	-29 999,66
Kiinteistövero	-30 750,42	-30 611,53
Korjaukset	-39 026,36	-15 545,26
Muut hoitokulut	11 512,70	-1 583,47
./. ALV kiinteistön hoitokuluista	42 487,86	36 902,58

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-248 299,18

-236 364,69

HOITOKATE

-10 122,02

3 237,31

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot	1,41	0,00
Korkokulut	0,00	-5,00
Muut rahoituskulut	-81,27	-10,84

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

-79,86

-15,84

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-10 201,88

3 221,47

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

-10 201,88

3 221,47

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	3 862 225,65	3 862 225,65
Koneet ja kalusto	23 216,73	23 216,73
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 885 442,38	3 885 442,38
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 885 442,38	3 885 442,38
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	251,40	2 361,32
Siirtosaamiset	677,34	3 561,40
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	928,74	5 922,72
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	18 668,84	28 243,35
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	18 668,84	28 243,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	19 597,58	34 166,07
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 905 039,96	3 919 608,45

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	161 250,17	161 250,17
Osakepääoma yhteensä	161 250,17	161 250,17
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	1 487 454,02	1 487 454,02
Rakennusrahasto yhteensä	1 487 454,02	1 487 454,02
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	2 394 222,02	2 394 222,02
Perusparannusrahasto	81 921,20	81 921,20
Muut rahastot yhteensä	2 476 143,22	2 476 143,22
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-225 568,73	-228 790,20
Tilikauden voitto/tappio	-10 201,88	3 221,47
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 889 076,80	3 899 278,68
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	1 266,26	3 437,78
Ostovelat	15 179,43	8 512,24
Muut velat	-932,22	620,14
Siirtovelat	449,69	7 759,61
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15 963,16	20 329,77
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 963,16	20 329,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 905 039,96	3 919 608,45

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysjärjestyksen 2 ja 3 luvun pienyrityssäännöksiä käyttäen

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösjärjestyksen 3 luvun 18:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita- ja menetelmiä.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

Esineoikeudelliset vakuudet, jotka pienyritys on antanut omaisuudestaan

Kiinteistökiinnitykset Nordea	1280	168.100,00
-------------------------------	------	------------

Tontti on vuokralla Helsingin kaupungilta ja vuokra-aika on 31.12.2045 saakka

Jäljellä oleva vuokravastuu 27.970,50 * 21 vuotta

Kiinteistökiinnitys	1281	168.100,00 sähköinen yhtiön hallussa
Kiinteistökiinnitykset	1282–1284	504.300,00 sähköinen yhtiön hallussa
Kiinteistökiinnitys	8787	52.138,00 Helsingin kaupunki

Tiedot emoyrityksestä

Helsingin kaupunki, Helsinki

Konsernitilinpäätös on saatavilla Helsingin kaupungilta.

Tavanomaisin ehdoin toteutetut liiketoimet intressitahojen kanssa

Vastiketuotot Helsingin kaupungilta 159.334,20

Hoitokulut Helsingin kaupungille 83.924,17

Henkilöstö

Yhtiöllä ei ollut tilikaudella palkattua henkilökuntaa

Poistot

Tilikaudella ei tehty poistoja

Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja

Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Rakennukset

tilikauden alussa	3 859 417,95	3 859 417,95
tilikauden lopussa	3 859 417,95	3 859 417,95

Rakennelmat

tilikauden alussa	2 807,70	2 807,70
tilikauden lopussa	2 807,70	2 807,70

Koneet ja kalusto

tilikauden alussa	23 216,73	23 216,73
tilikauden lopussa	23 216,73	23 216,73

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

3 885 442,383 885 442,38

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

3 885 442,383 885 442,38

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	161 250,17	161 250,17
tilikauden lopussa	161 250,17	161 250,17
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	1 487 454,02	1 487 454,02
tilikauden lopussa	1 487 454,02	1 487 454,02
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 648 704,19	1 648 704,19
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	2 394 222,02	2 394 222,02
tilikauden lopussa	2 394 222,02	2 394 222,02
Muut rahastot		
tilikauden alussa	81 921,20	81 921,20
tilikauden lopussa	81 921,20	81 921,20
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-225 568,73	-228 790,20
Tilikauden voitto/tappio	-10 201,88	3 221,47
Voittovararat yhteensä tilikauden lopussa	-235 770,61	-225 568,73
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 240 372,61	2 250 574,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3 889 076,80	3 899 278,68

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Saloranta Kari Toimitusjohtaja	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Hinkkanen Kalevi Hallituksen puheenjohtaja	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Altunjan Ernst Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Kajan Mia Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Laurikainen Niko Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

BDO Oy
Tilintarkastusyhteisö
Koski Teemu
Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

- Tilinpäätös
 - Tilinpäätös ja tase-erittelyt
- Tililuettelo ja saldoluetelo
 - Tilikohtainen tuloslaskelma
 - Tilikohtainen tase
 - Tililuettelo
- Kirjanpidot
 - Pää- ja päiväkirja
 - Vastikereskontra
 - Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 27
PJ	Ostolasku	1 - 235
GI	Tiliote	1 - 177
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Rasitustodistus_91-25-884-1-L1-Käpylän_Terveystalo
2	Käpylän_Kiinteistoverotuspaatos_(pdf)_06_03_2024
3	Käpylän_Verotuspaatos_(pdf)_02_05_2024

SIGNATURES

This document contains 18 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida



Kalevi Hinkkanen - kalevi.hinkkanen@hel.fi
Hallituksen puheenjohtaja
Viilun aikaleima 24.04.2025 14:53:47
3d792fc0-7a6b-4a5c-b3b3-0707604caaa4



Ernst Altunjan - Ernst@tammitalot.fi
Hallituksen jäsen
Viilun aikaleima 28.04.2025 08:42:38
33ac3709-c92a-409d-893a-2de24e3da21f



Mia Kajan - mia.kajan@hel.fi
Hallituksen jäsen
Viilun aikaleima 28.04.2025 07:51:45
427f203c-6417-4b49-9e17-ab99f8cdbc6e



Niko Laurikainen - niko.laurikainen@colliers.com
Hallituksen jäsen
Viilun aikaleima 24.04.2025 13:06:38
e94e99aa-68c1-48fc-9e01-fbf591e3a620



Kari Saloranta - kari.saloranta@oi.fi
Toimitusjohtaja
Viilun aikaleima 24.04.2025 11:58:36
9fb980db-0e5e-4a46-b27e-b3d914509ba7



Teemu Koski - teemu.koski@bdo.fi
Tilintarkastaja
Viilun aikaleima 02.05.2025 13:44:07
9df54fba-b12d-4f1d-8f90-0d5c7956bef3

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo -nimisen yhtiön (y-tunnus 0484292-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja 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 toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin 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 lausuntonemme. 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 lausuntonemme 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 toimitusjohtajan 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 toimitusjohtaja 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 2. toukokuuta 2025

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Teemu Koski
KHT

Vuosi: 2025 TA 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 11.03.2025 14:35:27

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512
Talousarvio			
Hoitotuotot			
3000 Hoitovastikkeet	177 809,80	278 421,00	280 722,00
3 835,00 os. * 4,00 kk * 6,10 €/os./kk			93 574,00
3 835,00 os. * 8,00 kk * 6,10 €/os./kk			187 148,00
93 574,00 yhteensä alkuvuosi + 187 148,00 yhteensä loppuvuosi			280 722,00
3000 Hoitovastikkeet	10 599,60		10 687,20
3000 Hoitovastikkeet	90 011,60		
30200 Muut hoitovastikkeet, alv		13 280,40	
Hoitovastikkeet	278 421,00	291 701,40	291 409,20
3100 Vuokratuotot		770,00	
34040 Muut tuotot, alv	1 488,00		
34040 Muut tuotot, alv	744,00		
34040 Muut tuotot, alv		2 232,00	
8020 Korkotuotot	1,41		
Suoritettavat arvonnäsv kiint tuotoista	-55 756,24	-56 458,34	
Kiinteistön tuotot yhteensä	280 654,41	294 703,40	291 409,20
Hoitokulut			
Henkilöstökulut			
5060 Hallituksen kokouspalkkiot		5 750,00	5 750,00
Henkilöstökulut yhteensä	0,00	-5 750,00	-5 750,00
Hallinto			
5210 Hallituksen jäsenten palkkiot	5 270,00		5 270,00
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	11 840,80	17 500,00	18 390,36
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	5 992,04		
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	275,00		300,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 393,00	995,00	1 000,00
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	402,80		
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkk.	676,64	990,00	990,00
5338 Isännöinnin alv-laskentapalkk.	342,40		
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 860,00	1 500,00	1 860,00
5370 Toimisto ym hallintokulut	50,00		
5370 Toimisto ym hallintokulut	379,60		
5370 Toimisto ym hallintokulut		2 750,00	
5372 Monistekulut	24,18		
5373 Postikulut	104,40		
5373 Postikulut	52,20		
5374 Puhelinkulut	23,92		
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	121,31		800,00
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	626,29	1 000,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	184,55		
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	94,56		
Hallinto yhteensä	-29 713,69	-24 735,00	-28 610,36
Käyttö- ja huolto			
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	6 986,72		3 500,00
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	13 741,70	20 000,00	20 000,00
5432 Kiint.hoitoyrityksen päivystysvel.	1 460,23		1 500,00
5432 Kiint.hoitoyrityksen päivystysvel.	233,93		
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset	703,22	1 500,00	1 500,00
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset	181,98		
5439 Muut maksut kiint.hoitoyritykselle	868,00	1 200,00	
5439 Muut maksut kiint.hoitoyritykselle	219,63		
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	2 387,73	1 500,00	3 000,00
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	212,00		
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	454,63		
5444 Kulutusseurantamaksut	472,44	450,00	472,44
5445 IV järjestelmien huolto	8 609,12	2 500,00	3 500,00
5445 IV järjestelmien huolto	5 783,29		
5447 Sähkö- ja tietoliikennejärj. huolto	1 581,08	2 500,00	2 000,00
5447 Sähkö- ja tietoliikennejärj. huolto	213,41		

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512
5448 Hissien ym siirtolaitteiden huolto	376,96		
5449 Muut laitehuoltomaksut	546,79	2 677,00	500,00
5449 Muut laitehuoltomaksut	125,45		
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	205,54		
5480 Muut käytön ja huollon kulut		3 000,00	
Käyttö ja huolto yhteensä	-45 363,85	-35 327,00	-35 972,44
Ulkoalueiden hoito			
5531 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	512,73		
5531 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	176,97		
5533 Kasvi- ja vihertyöt	237,58		
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta		10 000,00	10 000,00
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta	5 896,94		
5551 Liukkauden torjunta-aineet	293,67		
5585 Jalkakäytävien talvikunnossap. kunta	787,70		
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-7 905,59	-10 000,00	-10 000,00
Siivous			
5632 Siivousliikkeen lisä- ja erillisvel.	1 563,90	1 200,00	2 000,00
5632 Siivousliikkeen lisä- ja erillisvel.	356,42		
Siivous yhteensä	-1 920,32	-1 200,00	-2 000,00
Lämmitys			
5700 Lämmitys	35 318,26	49 840,00	50 476,00
5700 Lämmitys	15 114,24		
5700 Lämmitys	994,61		
Lämmitys yhteensä	-51 427,11	-49 840,00	-50 476,00
Vesi ja jätevesi			
5800 Vesi ja jätevesi	3 181,64	4 000,00	4 000,00
5800 Vesi ja jätevesi	2 226,62		
Vesi ja jätevesi yhteensä	-5 408,26	-4 000,00	-4 000,00
Sähkö ja kaasu			
5900 Sähkö ja kaasu	1 207,34		15 000,00
5900 Sähkö ja kaasu	5 580,95	20 000,00	
5900 Sähkö ja kaasu	3 220,37		
5900 Sähkö ja kaasu	357,10		
Sähkö ja kaasu yhteensä	-10 365,76	-20 000,00	-15 000,00
Jätehuolto			
6000 Jätehuolto	26 512,12	35 000,00	33 000,00
6000 Jätehuolto	439,62		
6000 Jätehuolto	15 466,80		
6000 Jätehuolto	1 874,37		
6080 Muut jätehuoltokulut	557,89		
Jätehuolto yhteensä	-44 850,80	-35 000,00	-33 000,00
Vahinkovakuutukset			
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	3 828,81		5 000,00
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus		2 000,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus		3 350,00	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-3 828,81	-5 350,00	-5 000,00
Vuokrat			
6211 Tonttivuokratkulut	31 738,77	30 000,00	33 000,00
Vuokrat yhteensä	-31 738,77	-30 000,00	-33 000,00
Kiinteistövero			
6300 Kiinteistövero	30 750,42	30 612,00	30 750,42
Kiinteistövero yhteensä	-30 750,42	-30 612,00	-30 750,42
Korjaukset			
6430 Kiinteistön korjaukset		15 000,00	15 000,00
6445 Asfaltti ym päällysteet korjaus	5 655,06		
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 844,43		
6464 Kattorakenteiden korjaukset	678,35	3 000,00	
6464 Kattorakenteiden korjaukset	848,46		
6471 Porraskäytävötilojen korjaus	4 601,90		
6474 Vesivahinkokorjaukset		5 000,00	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	4 832,75	5 000,00	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	525,85		
6541 Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	245,52		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	3 882,12		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	14 432,27		
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.		1 500,00	
6570 Korjaussuunnittelu ym konsultointi	696,53		

	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Budjetoitu 202501-202512
6570 Korjaussuunnittelu ym konsultointi		500,00	
6580 Ilkivaltakorjaukset	783,12		
Korjaukset yhteensä	-39 026,36	-30 000,00	-15 000,00
Muut hoitokulut			
6890 Edellisten vuosien menojen oikaisu	-11 512,70		
Muut hoitokulut yhteensä	11 512,70	0,00	0,00
Alv kiinteistön hoitokuluista yhteensä	42 487,86	36 090,24	684,06
Muut rahoituskulut			
8908 Maksetut huom, ja perintä(ei lain, kohd)	81,27		
Muut rahoituskulut yhteensä	-81,27	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-290 868,31	-281 814,00	-268 559,22
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-10 213,90	12 889,40	22 849,98
X098 Edellisen vuoden hoitoyli/-alijäämä	14 872,73	8 908,00	4 658,83
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	4 658,83	21 797,40	27 508,81
Alv-hoitorahoituslaskelma			
30600 Alv-lisähoitovastikkeet	8 853,60		
30600 Alv-lisähoitovastikkeet	4 426,80		
Suoritettava arvonlisävero	-55 756,24	-56 458,34	
Vähennettävät arvonlisäverot	-676,64	-990,00	-990,00
Vähennettävät arvonlisäverot	-342,40		
Vähennettävät arvonlisäverot	42 487,86	36 090,24	684,06
Tilikauden yli/alijäämä	-1 007,02	-21 358,10	-305,94
X198 Edellisen vuoden alv-lisävastikkeiden hoitoyli/-alijäämä	-1 036,43	-1 036,43	-2 043,45
Siirtyvä alv-lisävastike	-2 043,45	-22 394,53	-2 349,39
Pääomarahoitus			
Kertyneet yli/-alijäämät			
Hoitorahoitus	4 658,83	21 797,40	27 508,81
Alv-hoitorahoitus	-2 043,45	-22 394,53	-2 349,39
Kokonaisjäämä	2 615,38	-597,13	25 159,42