

Kiinteistö-oy Parmaajanpuisto

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1. - 31.12.2025

Säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti.

Osoite:
Parmaajantie 7
00750 Helsinki
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0731198-7

TILINPÄÄTÖS 31.12.2025

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2025

Sisällys

TOIMINTAKERTOMUS.....	1
VASTIKERAHOITUSLASKELMA	3
KORJAUKSET	4
TALOUSARVIOVERTAILU	5
TUOSLASKELMA	6
TASE.....	8
LIITETIEDOT	9
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	11
KÄYTETYT TOSITELAJIT	11
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS	12
TILINTARKASTUSMERKINTÄ	12

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2035 asti. Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2031 asti.

Tilinpäätöksen on laatinut

Tapulin Huolto Oy

TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö ja Helsingin kaupungin tytäryhteisö. Yhtiö on valmistunut vuonna 1989 ja asuinrakennusten tilavuus on 9640 m³. Neljässä rakennuksessa on 54 asuinhuoneistoa yhteiseltä pinta-alaltaan 2351 m². Yhtiön osakekannasta omistaa Helsingin kaupunki 12467 osaketta ja Auranlinna 2567 osaketta.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.4.2025. Yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 3.11.2025, missä valittiin hallituksesta eronneiden Kimmo Niemelän ja Maarit Toverin tilalle hallituksen uusiksi jäseniksi yhtiöjärjestyksen mukaiseksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi Laura Finne-Elonen ja Lari Kangas.

Hallitus:

1.1.-30.4.25	30.4-3.11.25	3.11-31.12.25
Mikko Ravantti	Mikko Ravantti	Mikko Ravantti
Erja Adler	Erja Adler	Erja Adler
Maria Nelskylä	Maria Nelskylä	Maria Nelskylä
Kimmo Niemelä	Kimmo Niemelä	Lari Kangas
Niina Minkkinen	Maarit Toveri	Laura Finne-Elonen

Hallitus kokoontui tilikaudella kahdeksan kertaa.

Isännöitsijä: Tapulin Huolto Oy / Hannu Huhta

Tilintarkastajat: Teemu Koski BDO

Kiinteistön huolto: Tapulin Huolto

Siivous: Real Clean Finland Oy

Talous

Osakkailta on peritty maksuja seuraavasti:

Hoitovastikkeet		
Hoitovastike A	01.01.2025 - 31.12.2025	1,30 €/osake/kk
Hoitovastike B	01.01.2025 - 31.12.2025	1,30 €/osake/kk
Pääomavastike		
Pääomavastike 2	01.01.2025 - 30.06.2025	0,28 €/osake/kk
	01.07.2025 - 31.12.2025	0,00 €/osake/kk
Pääomavastike 1	01.01.2025 - 30.06.2025	0,45 €/osake/kk
	01.07.2025 - 31.12.2025	0,13 €/osake/kk
Vuokrat		
Autopaikka / sähkö	01.01.2025 - 31.12.2025	10,00 €/ paikka /kk
Käyttökorvaukset		
Saunamaksu	01.01.2025 - 31.12.2025	10,00 € / paikka /kk

Lainat

Yhtiöllä on lainaa Helsingin kaupungilta yhteensä 105.101,42 euroa. Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 94.489,41 euroa.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli 65.435,16 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta ylijäämäinen 20.435,47 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 20.880,22 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 41.315,69 euroa

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelemiseksi

Hallitus esittää tilikauden tuloksen 65.435,16€ kirjaamista voitto-/tappiotilille.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

Talousarviovertailu

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Merkittäviä tilikohtaisia eroja ei ole.

Energian ja veden kulutus

Kulutusraportti 2025 on tilinpäätöksen liitteenä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei rekisteröity osakasmuutoksia.

Olennot tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat kosteusvahinkokorjaukset.

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 21.222,23 €.

Korjausten tarkempi erittely on esitetty omana liitteenään vastikelaskelmien jälkeen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistö Oy:ssä tehdään kunnossapitosuunnitelman mukaiset huollot ja korjaukset.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on lainaa 105.101,42 euroa.

Vakuudet: Panttikirjat 14492-14497, vapaana, yhtiön hallussa
Panttikirja 14498, vapaana, yhtiön hallussa

Muut tiedot

Yhtiöllä on täysarvovakuutus. Yhtiön vakuutusyhtiö on Pohjola Vakuutus Oy:ssä. Hallitukselle on vastuuvakuutus.

VASTIKERAHOITUSLASKELMAT

1.1. - 31.12.2025

HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	234.530,40	
Vuokrat	3.000,00	
Käyttökorvaukset	1.290,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	3.341,63	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-148,36	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		242.013,67
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-221.521,82	
Korkokulut	-24,54	
Muut rahoituskulut	-31,84	
Välittömät verot		
VÄLITTÖMÄT VEROT	0,00	
Uusi tiliryhmä yhteensä		0 00
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-221.578,20
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		20.435,47
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		20.880,22
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		41.315,69
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1		
Pääomavastikkeet	43.385,16	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 1 YHTEENSÄ		43.385,16
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		
Korkokulut	-1.638,12	
Lainojen lyhennykset	-62.207,22	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 1		-63.845,34
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 1		-20.460,18
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1		17.979 14
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 1		-2.481,04
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2		
Pääomavastikkeet	25.257,12	
PÄÄOMATUOTOT, LAINA 2 YHTEENSÄ		25.257,12
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		
Korkokulut	-3.495,77	
Lainojen lyhennykset	-32.282,19	
PÄÄOMAKULUT, LAINA 2		-35.777,96
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ, LAINA 2		-10.520,84
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 2		65.156,40
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ, LAINA 2		54.635,56
TARKISTUS KIRJANPITOON		
Siirtyvä hoitovastikeyli/alijäämä		41.315,69
Siirtyvä pääomavastikeyli/alijäämä, laina 1		-2.481,04
Pääomavastikeyli/alijäämä, laina 2		54.635,56
Kokonaisjäämä		93.470,21
Rahoitusomaisuus		107.874,08
Lyhytaikainen vieras pääoma		-48.899,23
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset		34.495,36
Taseen rahoitusasema		93.470,21
Erotus		0,00

KORJAUKSET

1.1. - 31.12.2025

Tilikauden aikana tehdyt korjaukset

6440	Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset	2.859,00
6449	Muut ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja kalusteiden korjaukset	2.891,08
6462	Ikkunoiden ja ovien korjaukset	216,40
6465	Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	362,67
6475	Sisäpuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	490,46
6500	Vesivahinkokorjaukset	10.133,39
6530	LVI-järjestelmien korjaukset	1.556,81
6545	Pesulakoneiden korjaukset	536,34
6551	Sähköjärjestelmien korjaukset	1.576,18
6572	Kuntotutkimukset	599,90
Tilikauden aikana tehdyt korjaukset yhteensä		21.222,23

TALOUSARVIOVERTAILU

	Toteutunut 1.1. - 31.12.2025	Budjetti	Ero	Tot.%
LIKEVAIHTO				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	234.530,40	234.530,00	0,40	100,0
Vastikkeet yhteensä	234.530,40	234.530,00	0,40	100,0
Vuokrat				
Vuokrat	3.000,00	3.120,00	-120,00	96,2
Vuokrat yhteensä	3.000,00	3.120,00	-120,00	96,2
Käyttökorvaukset				
Käyttökorvaukset	1.290,00	1.080,00	210,00	119,4
Käyttökorvaukset yhteensä	1.290,00	1.080,00	210,00	119,4
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	238.820,40	238.730,00	90,40	100,0
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	0,00	0,00	0,00	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot yhteensä	-10.300,00	-13.000,00	2.700,00	79,2
Henkilöstökulut yhteensä	-10.300,00	-13.000,00	2.700,00	79,2
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-162,87	0,00	-162,87	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-18.345,83	0,00	-18.345,83	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-18.508,70	0,00	-18.508,70	
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT				
Hallinto yhteensä	-22.033,51	-19.500,00	-2.533,51	113,0
Käyttö ja huolto yhteensä	-18.394,20	-21.500,00	3.105,80	85,6
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-2.226,16	-4.000,00	1.773,84	55,7
Siivous yhteensä	-8.826,71	-11.400,00	2.573,29	77,4
Lämmitys	-53.189,38	-60.000,00	6.810,62	88,6
Vesi ja jätevesi	-21.606,45	-16.600,00	-5.006,45	130,2
Sähkö ja kaasut	-7.563,65	-7.500,00	-63,65	100,8
Jätehuolto	-7.109,51	-7.500,00	390,49	94,8
Vahinkovakuutukset	-5.462,87	-5.500,00	37,13	99,3
Vuokrat	-36.207,03	-36.000,00	-207,03	100,6
Kiinteistövero	-6.961,85	-7.500,00	538,15	92,8
Korjaukset yhteensä	-21.222,23	-40.000,00	18.777,77	53,1
Saadut korvaukset ja avustukset				
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	5.532,31			
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	5.532,31			
Muut hoitokulut	-5.950,58	-500,00	-5.450,58	1.190,1
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-211.221,82	-237.500,00	26.278,18	88,9
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT				
Luottotappiot ja oikaisuerät	-148,36	0,00	-148,36	
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-148,36	0,00	-148,36	
LIKEVOITTO (- TAPPIO)	-1.358,48	-11.770,00	10.411,52	11,5
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	3.341,63			
Pääomavastikkeet	68.642,28	68.642,12	0,16	100,0
Korkokulut				
Korkokulut pääomavastikelainoista	-5.133,89	-7.872,00	2.738,11	65,2
Korkokulut ostoveloihin	-24,54	0,00	-24,54	
Korkokulut yhteensä	-5.158,43	-7.872,00	2.713,57	65,5
Muut rahoituskulut				
Muut rahoituskulut, (ei lainoittain kohdistettavat)	-5,00			
Vähennyskelvottomat muut vieraan pääoman rahoituskulut	-26,84			
Muut rahoituskulut yhteensä	-31,84	0,00	-31,84	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	66.793,64	60.770,12	6.023,52	109,9
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	65.435,16	49.000,12	16.435,04	133,5
VÄLITTÖMÄT VEROT				
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	65.435,16	49.000,12	16.435,04	133,5

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	234.530,40	219.496,40
Vastikkeet yhteensä	234.530,40	219.496,40
Vuokrat		
Vuokrat	3.000,00	3.050,00
Vuokrat yhteensä	3.000,00	3.050,00
Käyttökorvaukset		
Käyttökorvaukset	1.290,00	1.150,00
Käyttökorvaukset yhteensä	1.290,00	1.150,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	238.820,40	223.696,40
Muut kiinteistön tuotot		1.884,80
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-10.300,00	-7.190,00
Henkilöstökulut yhteensä	-10.300,00	-7.190,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-162,87	-80.002,34
Muista pitkävaikutteisista menoista	-18.345,83	-18.345,83
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-18.508,70	-98.348,17
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	-22.033,51	-18.595,89
Käyttö ja huolto	-18.394,20	-21.027,28
Ulkoalueiden hoito	-2.226,16	-3.708,05
Siivous	-8.826,71	-11.210,72
Lämmitys	-53.189,38	-59.771,63
Vesi ja jätevesi	-21.606,45	-16.239,86
Sähkö ja kaasu	-7.563,65	-7.020,86
Jätehuolto	-7.109,51	-7.267,98
Vahinkovakuutukset	-5.462,87	-3.961,65
Vuokrat	-36.207,03	-35.574,07
Kiinteistövero	-6.961,85	-7.034,75
Korjaukset	-21.222,23	-47.475,53
Saadut korvaukset ja avustukset		
Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset	5.532,31	
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä	5.532,31	
Muut hoitokulut	-5.950,58	-183,90
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	-211.221,82	-239.072,17
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT		
Luottotappiot ja oikaisuerät	-148,36	
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-148,36	
LIKEVOITTO (- TAPPIO)	-1.358,48	-119.029,14
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	3.341,63	5.407,14
Pääomavastikkeet	68.642,28	117.836,04
Korkokulut		
Korkokulut pääomavastikelainoista	-5.133,89	-11.780,07
Korkokulut ostoveloihin	-24,54	
Korkokulut yhteensä	-5.158,43	-11.780,07
Muut rahoituskulut		
Muut rahoituskulut, (ei lainoittain kohdistettavat)	-5,00	
Vähennyskelvottomat muut vieraan pääoman rahoituskulut	-26,84	
Muut rahoituskulut yhteensä	-31,84	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	66.793,64	111.463,11
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	65.435,16	-7.566,03

VÄLITTÖMÄT VEROT

-46,49

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)

65.435,16

-7.612,52

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	16.921,39	16.921,39
Omistusrakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	2.368.497,75	2.368.497,75
Rakennuksen koneet ja laitteet	488,74	651,61
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	2.368.986,49	2.369.149,36
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	91.729,18	110.075,01
Muut aineelliset hyödykkeet yhteensä	91.729,18	110.075,01
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2.477.637,06	2.496.145,76
Sijoitukset	5,05	5,05
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2.477.642,11	2.496.150,81
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset	1.897,38	7.866,38
Saamiset yhteensä	1.897,38	7.866,38
Rahat ja pankkisaamiset	105.976,70	132.284,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	107.874,08	140.151,08
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2.585.516,19	2.636.301,89

TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	159.297,85	159.297,85
Vararahasto	157.807,20	157.807,20
Lainanlyhennysrahasto (yhtiöjärjestyksen mukainen)	2.179.952,78	2.179.952,78
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-96.482,09	-88.869,57
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	65.435,16	-7.612,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2.466.010,90	2.400.575,74
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille (pitkäaikaiset)	70.606,06	103.944,98
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	70.606,06	103.944,98
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	280,00	210,00
Ostovelat	11.294,07	23.011,00
Velat saman konsernin yrityksille	34.495,36	95.645,85
Muut velat	1.163,43	717,00
Siirtovelat	1.666,37	12.197,32
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	48.899,23	131.781,17
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	119.505,29	235.726,15
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2.585.516,19	2.636.301,89

LIITETIEDOT

Kiinteistö-oy Parmaajanpuisto

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) mikroyrityssäännösten mukaisesti

Selvitys poistoista

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon, Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 1200 e) kirjataan kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Poistoja kirjattiin tilikaudella seuraavasti:

Asuinrakennuksesta	0,00
Rakennuksen koneista ja laitteista	162,87
Muista aineellisista hyödykkeistä, tasapoisto 10v	18.345,83
Yhteensä	18.508,70

Vertailutiedot

Edellisen tilikauden tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden kanssa

Lainat	Lainan nro	Saldo 31.12.2025	Korko-%
Helsingin kaupunki	3121004204	105.101,42	3,10%

Yhtiön omistamat osakkeet

Yhtiön nimi	Määrä
Tapulin Huolto Oy	3 kpl
Helsingin Konsernihankinta Oy	1 kpl

Vastuut ja rasitteet

Kiinteistötunnus	91-40-133-2	Pinta-ala	4088m2
-------------------------	--------------------	------------------	---------------

Asianumero	Vuokranantaja	Voimassaolo
503/17.1.1989/198/I	Helsingin kaupunki	31.12.2050 asti

Panttikirjat 14492 - 14497, vapaana yhtiön hallussa
Panttikirja 14498 vapaana yhtiö hallussa

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman erien muutokset

	2025	2024
Osakepääoma 1.1	159.297,85	159.297,85
Osakepääoma 31.12	159.297,85	159.297,85
 Sidottu oma pääoma yhteensä	 159.297,85	 159.297,85
 Muut rahastot		
Vararahasto 1.1	157.807,20	157.807,20
Vararahasto 31.12	157.807,20	157.807,20
 Yhtiöjärjestyksen mukainen lainanlyhennysrahasto 1.1	 2.179.952,78	 2.179.952,78
Lainanlyhennysrahasto 31.12	2.179.952,78	2.179.952,78
 Voitto/tappio edel.kausilta	 -96.482,09	 -88.869,57
Tilikauden voitto/tappio	65.435,16	-7.612,52
 Vapaa oma pääoma yhteensä	 2.306.713,05	 2.241.277,89
 Oma pääoma yhteensä	 2.466.010,90	 2.400.575,74

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja	Säilytystapa
Päiväkirjat	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Pääkirjat	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Muistiotositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Myyntitositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Ostotositteet	Paperitositteina, pdf-tiedostoina tai verkkolaskuina Fivaldi-järjestelmässä
Palkkositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Liitetietositteet	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä
Tase-erittelyt	Sähköisesti Fivaldi-järjestelmässä

KÄYTETYT TOSITELAJIT

5	Ostolaskut
6	Maksut
8	Pkviennit
11	KH tavoite
13	KH maksu
14	KH automaattikirjaukset
17	Autom.kirjaukset
19	Palkat
25	TITO
30	Kassamaksut
994	Liitetietositteet

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta ja tositteet vähintään kuusi vuotta.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.2026

Mikko Ravantti
hallituksen puheenjohtaja

Erja Adler
hallituksen jäsen

Maria Nelskylä
hallituksen jäsen

Lari Kangas
hallituksen jäsen

Laura Finne-Elonen
hallituksen jäsen

Hannu Huhta
isännöitsijä

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 30.3.2026

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy
Teemu Koski, KHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti docue.com-allekirjoituspalvelulla.

This document has been signed using docue.com e-signing service.

Detta dokument är undertecknat elektroniskt med docue.com signaturtjänsten.

Mikko Ravantti

Maria Nelskylä

Lari Kangas

Laura Finne-Elonen

Erja Adler

Hannu Huhta
Tapulin Huolto Oy

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö-oy Parmaajanpuiston yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö-oy Parmaajanpuiston (y-tunnus 0731198-7) 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 lausuntonne 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja 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 lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Helsingissä 30. maaliskuuta 2026

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
KHT

2026-2033

K Oy Parmaajanpuisto

asuinrakennuksia 4kpl, huoneistoja 54kpl, huoneistoala 2351 m², tilavuus 9640m³.

[illegible]

Parmaajanpuisto 2026

Kiinteistön tuotot	osakkeet		€ Talousarvio	Toteutuma	Talousarvio
			2026	2025	2025
Hoitovastikkeet	6	15034	1,3	117265	117265
	6	15034	1,3	117265	117265
Yhteensä				234530	234530
	paikat		€		
Autopaikat	6	26	10	1560	1465
	6	26	15	2340	1465
				3900	2930
	vuorot		€		
Saunamaksut	6	11	10	660	645
	6	11	15	990	645
				1650	1 290

Muut kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot yhteensä	240080,4	238 750,00	238730
-----------------------------	----------	------------	--------

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	13000	10300,00	13000
Hallintokulut	22400	22033,51	19500
Käyttö ja huolto yhteensä	18800	18394,20	21500
Ulkoalueiden hoito yhteensä	2300	2226,16	4000
Siivous	9000	8826,71	11400
Lämmitys	60000	53189,38	60000
Vesi ja jätevesi	19300	21606,45	16600
Sähkö	7500	7563,65	7500
Jätehuolto	7500	7109,51	7500
Vahinkovakuutukset	6500	5462,87	5500
Vuokrat	36900	36207,03	36000
Kiinteistövero	7500	6961,85	7500
Korjaukset	30000	21222,23	40000
Muut hoitokulut	500	5950,58	500
Saadut vakuutuskorvaukset		-5532,31	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	228200	211221,82	237500
Hoitokate	11880,4		
Edellisten vuosien yli/alijäämä	41315,69		
Yli/alijäämäarvio tilikauden lopussa	53196,09		

Helsingin kaupunki 3120000618Talousarvio
2026**Pääomavastike 1**

Pääomavastike	12467 osaketta	2	kk x	0,13	3 241
Pääomavastike	12467 osaketta	0	kk x	0,00	0

PÄÄOMATUOTOT YHTEENSÄ

3 241

PÄÄOMAKULUT

Lainapääoma 31.12.25 0 €

Kulut: kk Korko %

Korot 6 3,10 0 0

Korot 6 3,10 0 0

Lyhennys

Kulut yhteensä 0

Tuoto-kulut 3 241

Edellisten vuosien yli/alijäämä -2 177

Yli/alijäämä tilikauden päättyessä 1 065

Helsingin kaupunki 3121004204Talousarvio
2026**Pääomavastike 2**

Pääomavastike	15034 osaketta	6	kk x	0,00	0
Pääomavastike	15034 osaketta	6	kk x	0,15	13 531

PÄÄOMATUOTOT YHTEENSÄ

13 531

PÄÄOMAKULUT

Lainapääoma 31.12.25 105 101 €

Kulut: kk Korko %

Korot 6 2,60 105 101 1 366

Korot 6 2,60 105 101 1 366

Lyhennys 34 495

Kulut yhteensä 37 228

Tuoto-kulut -23 697

Edellisten vuosien yli/alijäämä 54 370

Yli/alijäämä tilikauden päättyessä 30 673

2 733

16 772