

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki - 3163079-3

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
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 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

1. PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Yhtiön toiminimi	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki
Yritys- ja yhteisötunnus	3163079-3
Postiosoite	c/o Retta Isännöinti, Valimotie 9-11
Postinumero	00380
Rekisteripaikka	Helsinki

Omistajat ja osakejakauma:

Helsingin kaupunki on merkinnyt päiväkotitilan hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet 1-1 272 (1 272) ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on merkinnyt yhteiskerhotilan hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet 1 273-1 595 (323).

Yhtiön osakkeiden lukumäärä, merkintä ja omistus määräytyvät Helsingin kaupungin ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n välillä päiväkotitilan ja yhteiskerhotilan pinta-alojen neliöiden (m²) perusteella siten, että yksi neliö muodostaa yhden osakkeen.

2. HALLINTO

2.1. Perustaminen

Yhtiön perustamissopimus on allekirjoitettu 28.9.2020, ja yhtiö on merkitty 29.10.2020 kaupparekisteriin.

2.2. Hallitus

1.1.2025-31.12.2025

Jouko Snellman	kymp/rya/tilat/asky3	hallituksen puheenjohtaja
Marja Hannikainen	kymp/maka/make	
Merja Rukko	Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (kymp/rya/asuntotuotanto)	

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhteensä viisi (5) kertaa.

2.3. Tilintarkastus

Tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö BDO Oy, ja päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT, Teemu Koski.

2.4. Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Jari Paavilainen koko tilikauden ajan.

2.5. Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin palkkio Helsingin kaupungin tytäryhteisöjen ja -säätiöiden hallitusten jäsenten yleisiä palkkioperusteita koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 23.6.2021 (213 §) mukaisesti kuitenkin siten, että palkkiot maksetaan kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaisesti. Hallituksen kokouspalkkioita maksettiin tilikaudella yhteensä 6 423,50 euroa.

2.6. Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja kiinteistön täysarvovakuutus, toiminnan vastuuvakuutus, hallituksen vastuuvakuutus ja oikeusturvavakuutus IF Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

3. TALOUS

3.1. Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui kiinteistön tuottojen ja hoitokulujen osalta pääosin odotetusti.

Käyttö- ja huolto-, jätehuolto ja korjauskustannukset ylittyivät talousarviosta. Korjauskustannusten ylitykset johtuivat kiinteistön valaisimien korjauksista, sisäpihan ikkunan korjauksesta sekä tuloilmakoneen puhaltimen vaihtotyöstä.

Tilikauden hoitokate oli ylijäämäinen 13 844,94 euroa.

3.2 Perityt vastikkeet ja vuokrat

Tilikauden aikana hoitovastiketta ja alv-lisähoitovastiketta perittiin yhteensä 213 479,25 euroa, joista suoritettavaa arvonlisäveroa oli 43 376,28 euroa.

Hoitovastike 1.1. – 31.5.2025	10,00 euroa/osake/kuukausi
Hoitovastike 1.6. – 31.12.2025	10,50 euroa/osake/kuukausi
Alv-lisähoitovastike 1.1. – 31.5.2025	1,70 euroa/osake/kuukausi
Alv-lisähoitovastike 1.6. – 31.12.2025	1,50 euroa/osake/kuukausi

3.3 Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja tilikauden lopussa.

3.4 Omat osakkeet

Yhtiö omistaa Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n 1 500 äänivallatonta B-osaketta (tontti 91-49-44-2).

3.5 Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Sopimukset

Maanvuokrasopimus

Helsingin kaupunki on vuokrannut yhtiölle 28.12.2021 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49044 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-44-2, pinta-ala 2 893 m², osoite Föglönkuja 1) päiväkotia ja harraste- ja kokoontumistiloja varten. Vuokra-aika on 1.1.2022-31.12.2050. Vuosivuokra oli vuonna 2025 34 845,00 euroa.

Yhtiöllä ei ole tilikauden lopussa voimassa olevia vakuuksia.

3.6 Olennaisia tapahtumia tilikaudella

Kiinteistön leikkipiha ja varusteet kunnostettiin heinäkuun 2025 aikana Propertit Oy:n toimesta.

Hallituksen kiinteistökierros 18.11.2025.

3.7 Olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen

Kiinteistöön tullaan teettämään PTS kymmenvuotis kaudelta.

4. TILIKAUDEN TULOS JA SEN KÄSITTELY

Hallitus ehdottaa, että vuoden 2025 tilinpäätöksen osoittama tulos 14 391,47 euroa merkitään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa jaeta.

Osakepääoma 0,00 euroa

Oma pääoma 31.12.2025 oli yhteensä 5 633 601,95 euroa

Helsingissä sähköisenä allekirjoituspäivänä 2026.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki
Hallitus

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS	
HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	185 015,35
Korkotuotot	570,25
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	185 585,60
HOITOKULUT	
Kiinteistön hoitokulut	-176 722,56
Muut korkokulut	-6,72
Muut rahoituskulut	-17,00
Aktivoinnit	-491,63
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-177 237,91
Tilik. hoitovastikejäämä	8 347,69
Ed. tk hoitovastikejäämä	11 861,26
Siirtyvä hoitovastikejäämä	20 208,95
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA	
Alv-vastikkeet	
Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	28 463,90
Suoritettava alv	-43 376,28
Vähennettävä alv	21 546,33
Alv-laskentapalkkiot	-1 081,80
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	5 552,15
Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä	-5 467,95
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	84,20
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitovastikejäämä	20 208,95
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	84,20
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	20 293,15
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	37 759,12
Lyhytaikaiset velat	-17 465,97
Rahoitusvalmius	20 293,15

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

213 479,25

213 479,25

Vastikkeet yhteensä

213 479,25

213 479,25

Tuotoista suoritettava alv

-43 376,28

-43 376,26

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

170 102,97

170 102,99

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut

-6 423,50

-9 000,00

(-28,63 %)

Hallinto

-31 118,22

-38 387,20

(-18,94 %)

Käyttö- ja huolto

-15 185,09

-12 005,12

(26,49 %)

Ulkoalueiden hoito

-454,75

-1 500,00

(-69,68 %)

Lämmitys

-23 109,46

-26 000,00

(-11,12 %)

Vesi ja jätevesi

-4 948,21

-4 200,00

(17,81 %)

Sähkö ja kaasu

-12 809,07

-14 000,00

(-8,51 %)

Jätehuolto

-11 084,74

-8 500,00

(30,41 %)

Vahinkovakuutukset

-2 040,13

-2 300,00

(-11,30 %)

Vuokrat

-34 845,00

-35 000,00

(-0,44 %)

Kiinteistövero

-22 997,07

-24 000,00

(-4,18 %)

Korjaukset

-11 986,25

-6 000,00

(99,77 %)

./. Aktivoinnit taseeseen

491,63

0,00

Muut hoitokulut

-1 294,50

0,00

Kuluista vähennettävä alv

21 546,33

22 349,06

(-3,59 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-156 258,03

-158 543,26

(-1,44 %)

HOITOKATE

13 844,94

11 559,73

(19,77 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet	213 479,25	207 636,66
./. Suoritettava alv	-43 376,28	-41 032,46

Liikevaihto yhteensä

170 102,97166 604,20

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-6 423,50	-6 135,50
--------------------	-----------	-----------

Henkilöstökulut yhteensä

-6 423,50-6 135,50

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-31 118,22	-36 630,55
Käyttö ja huolto	-15 185,09	-26 820,48
Ulkoalueiden hoito	-454,75	-415,18
Lämmitys	-23 109,46	-27 256,60
Vesi ja jätevesi	-4 948,21	-4 248,93
Sähkö ja kaasu	-12 809,07	-12 512,32
Jätehuolto	-11 084,74	-8 377,74
Vahinkovakuutukset	-2 040,13	-2 107,13
Vuokrat	-34 845,00	-33 933,75
Kiinteistövero	-22 997,07	-23 201,17
Korjaukset	-11 494,62	-6 848,09
Muut hoitokulut	-1 294,50	0,00
./. Vähennettävät arvonalisäverot	21 546,33	24 081,12

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä

-149 834,53-158 270,82

LIIKEVOITTO(-TAPPIO)

13 844,942 197,88

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	570,25	423,18
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-23,72	-150,92

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

546,53272,26

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA

14 391,472 470,14

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

14 391,472 470,14

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	5 496 920,16	5 496 920,16
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	5 143,14	4 651,51
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	5 502 063,30	5 501 571,67
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	111 245,50	111 245,50
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	111 245,50	111 245,50
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 613 308,80	5 612 817,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Muut saamiset	0,01	0,01
Siirtosaamiset	0,00	148,02
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	0,01	148,03
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	37 759,11	22 659,16
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	37 759,11	22 659,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 759,12	22 807,19
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 651 067,92	5 635 624,36

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Sijoitetun vapaan opon rahasto	5 641 294,60	5 641 294,60
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-22 084,12	-24 554,26
Tilikauden voitto/tappio	14 391,47	2 470,14
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 633 601,95	5 619 210,48
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	0,00	274,59
Ostovelat	9 640,16	3 971,91
Muut velat	2 593,74	6 781,35
Siirtovelat	5 232,07	5 386,03
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	17 465,97	16 413,88
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	17 465,97	16 413,88
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 651 067,92	5 635 624,36

Liitetiedot

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki kuuluu Helsingin kaupungin konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Helsingin kaupungin konsernitilinpäätös on saatavilla yhtiön toimistolta Pohjoisesplanadi 11–13, 00170 Helsinki.

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 ei tehty poistoja.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Kiinteistön leikkiapiha ja varusteet kunnostettiin heinäkuun 2025 aikana Propertit Oy:n toimesta.

Hallituksen kiinteistökiertäminen 18.11.2025.

Kiinteistöön tullaan teettämään PTS kymmenvuotis kaudelta.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Sopimukset

Maanvuokrasopimus

Yhtiötä sitoo 28.12.2021 allekirjoitettu maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49044 tontista 2 (kiinteistötunnus 91-49-44-2, pinta-ala 2 893 m², osoite Föglönkuja 1) päiväkotia ja harraste- ja kokoontumistiloja varten. Vuokra-aika on 1.1.2022-31.12.2050. Vuosivuokra on 30 300,00 euroa 31.3.2023 saakka, jonka jälkeen vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Taseen liitetiedot

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	5 496 920,16	5 496 920,16
tilikauden lopussa	5 496 920,16	5 496 920,16
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
tilikauden alussa	4 651,51	4 006,35
lisäykset	491,63	645,16
tilikauden lopussa	5 143,14	4 651,51
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 502 063,30	5 501 571,67
Sijoitukset		
tilikauden alussa	111 245,50	111 245,50
tilikauden lopussa	111 245,50	111 245,50
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 613 308,80	5 612 817,17

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Sidottu oma pääoma yhteensä	0,00	0,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan opon rahasto		
tilikauden alussa	5 641 294,60	5 641 294,60
tilikauden lopussa	5 641 294,60	5 641 294,60
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-22 084,12	-24 554,26
Tilikauden voitto/tappio	14 391,47	2 470,14
Voittovarats yhteensä tilikauden lopussa	-7 692,65	-22 084,12
Vapaa oma pääoma yhteensä	5 633 601,95	5 619 210,48
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 633 601,95	5 619 210,48

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 10.03.2026

Paavilainen Jari Toimitusjohtaja	Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026
Snellman Jouko Hallituksen puheenjohtaja	Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026
Rukko Merja Hallituksen jäsen	Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026
Hannikainen Marja Hallituksen jäsen	Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

BDO Oy Tilintarkastusyhteisö Koski Teemu Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT	Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026
--	---

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 - 17
PJ	Ostolasku	1 - 140
GI	Tiliote	1 - 134
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
2	Rasitustodistus_91-49-44-2_2026-01-07
3	Saldotodistus_Danske_Bank_31_12_2025
4	Keskinäinen_kiinteistöosakeyhtiö_Borgströminmäki_varsinaisen_yhtiökokouksen_pöytäkirja_2025
5	Verotuspäätös
6	Kiinteistöverotuspäätös

Vastikereskontran saamiset

Ei saamisia

Vastikereskontran ennakot

Ei ennakointia

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki**Tililuettelo**

Tili	Nimi
1160	Päiväkotijä yhteiskerhotila
1380	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat
1381	Ennakkomaksut ja keskener.hank. lisäys
1460	Muut osakkeet ja osuudet
1773	Arvonlisäverosaamiset
1779	Verotili
1790	Siirtosaamiset
1910	DanskeBank FI3682145710011127
1950	Vastikereskontran välitili
1970	Palkkojen välitili
2080	Muut rahastot svop
2170	Edellisten tilikausien voitto (tappio)
2800	Vastike- ja vuokraennakot
2850	Ostovelat, lyhytaikaiset
2961	Ennakonpidätysvelka
2970	Arvonlisäverovelka
2971	Suoritettava arvonlisävero
2972	Vähennettävä arvonlisävero
2980	Siirtovelat, lyhytaikaiset
3024	Hoitovastike, Alv 25,5% muu tila
3060	Alv-lisähoitovastikkeet
3800	Suoritettavat arvonlisäverot kiint.tuot.
5060	Hallituksen kokouspalkkiot
5331	Isännöinnin sopimusveloitukset
5338	Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot
5350	Maksut tilintarkastustoimistolle
5370	Toimisto- ym. hallintokulut
5377	Pankki- ja maksuliikennekulut
5389	Muut toimisto ja hallintokulut
5431	Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.
5439	Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle
5445	LVI-huollot
5448	Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.
5449	Muut käytön ja huollon maksut laiteh.
5450	Käytön ja huollon tarveaineet
5480	Muut käytön ja huollon kulut
5580	Muut ulkoalueiden hoidon kulut
5700	Lämmitys
5800	Vesi ja jätevesi
5900	Sähkö ja kaasu
6000	Jätehuolto
6110	Kiinteistön (täysarvo)vakuutus
6211	Tonttivuokrakulut
6300	Kiinteistövero
6462	Ikkunoiden ja ovien korjaukset
6530	LVI-järjestelmien korjaukset
6540	Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset
6550	Sähkö-, tietö- ja kaasujärj. korjaukset
6570	Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.