

Kontulan Palvelutalo Oy

Tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kontulan Palvelutalo Oy - 0200268-3

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	9
Talousarviovertailu	10
Tuloslaskelma	11
Tase	13
Liitetiedot	15
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	19
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	21

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 Oiva Isännöinti Oy, 2430066-5.

TOIMINTAKERTOMUS

TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2025

YLEISTÄ

Kontulan Palvelutalo Oy:n ensimmäisen vaiheen rakennus (liiketalo) valmistui 31.7.1970. Kirjasto- ja nuorisotalo valmistuivat 16.9.1975. Kontulan Palvelutalo Oy on keskinäinen kiinteistöyhtiö.

PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Yhtiön rakennusten tilavuus	19.241 m3
Huoneistojen lukumäärä	5 kpl
Huoneistojen pinta-ala	3.906,5 m2
Kokonaispinta-ala	4.273 m2
Tontin pinta-ala	6.832 m2
Tontin vuokrasopimus päättyy	30.6.2028
Yhtiö merkitty kaupparekisteriin	29.12.1969
Y-tunnus	0200268-3

Yhteystiedot: Oiva Isännöinti Puotila Oy, Rantakartanontie 5, 00910 Helsinki, puh. 09 6962 860, sähköpostiosoite: asiakaspalvelu.puotila@oi.fi

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2025 hybridikokouksena tilapalveluiden kokoustilassa Työpajankatu 8 ja etäyhteydellä. Läsnä ja edustettuina olivat kaikki 1.740 yhtiön osaketta.

HALLITUS

1.1. –25.3.2025	26.3. - 31.12.2025
Jarmo Raveala, puheenjohtaja	Jarmo Raveala, puheenjohtaja
Pekka Laitinen, jäsen	Pekka Laitinen, jäsen
Ruut Malmberg, jäsen	Ruut Malmberg, jäsen
Ritva Tanner, jäsen	Ritva Tanner, jäsen

Varajäseniä ja varahenkilöitä ei valittu.

TILINTARKASTAJA

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsema tilintarkastusyhteisö on BDO Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja Teemu Koski KHT.

YHTIÖN ISÄNNÖINTI- JA KIINTEISTÖNHOITOTEHTÄVÄT

Toimitusjohtajana on toiminut Timo Salminen Oiva Isännöinti Puotila Oy:stä.

Kiinteistönhoitotehtävät on hoitanut ulkoalueiden osalta Kontulan Huolto Oy ja Urheiluhallit Oy on vastannut rakennusten ja teknisten järjestelmien hoidosta ja kunnossapidosta sekä siivouksesta.

Hoitovastike		
1.1. - 31.05.2025	7,89 €	/vastikekerroin/kk (alv 0 %)
1.6. - 31.12.2025	6,76 €	/vastikekerroin/kk (alv 0 %)

Rahoitusvastike 3 (uimahallin peruskorjaus)		
1.1. - 31.12.2025	1,00 €	/velallinen vastikekerroin /kk (alv 0%)

Yhtiön osakashallinnassa olevista tiloista 100 % on arvonnlisäverovelvollisia.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Kiinnityksiä on kaikkiaan 2.440.100,00 €. Yksityiskohtaisempi selvitys löytyy tilinpäätöksen liitetiedoista.

LAINAT

Lainoja oli kertomuskauden päättyessä kaikkiaan 19.988,05 euroa:

Nordea -45546, POV 3	31.12.20254 jäljellä 19.988,05 €	päättyy 29.6.2026
----------------------	----------------------------------	-------------------

OSAKKEET JA OSUUDET

Yhtiö omistaa Kontulan Huolto Oy:n osakkeita 318 kpl. Omistuksen arvo on merkitty taseen Vastaavaa - puolelle kohtaan Sijoitukset 'Muut osakkeet ja osuudet'.

TALOUSARVION TOTEUTUMINEN

Talousarvio oli laadittu 45.312,00 euroa alijäämäiseksi. Toteutunut hoitopuolen alijäämä oli 43.302,83 €, joten talousarvio toteutui rahoituksellisesti ennakoitua paremmin.

Talousarvion poikkeamat:

Hallintokulut	alitus	1.355,03 €
Käyttö- ja huolto	alitus	677,37 €
Ulkoalueiden huolto	ylitys	2.480,11 € liukkauden torjunta 4.196,97 €
Lämmitys	ylitys	6.350,20 €
Vesi ja jätevesi	ylitys	9.410,38 €, edellisvuoden kulua 9.381,78 €
Sähkö	alitus	21.719,89 €
Jätehuolto	alitus	401,60 €
Vahinkovakuutukset	ylitys	293,20 €
Vuokrat	ylitys	514,99 €
Kiinteistövero	ylitys	2.708,91 €
Korjaukset	alitus	12.931,39 €
Hoitokorot	ylitys	155,66 €

TALOUDELLINEN TULOS

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -50.264,38 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen 43.302,83 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä 31.12.2024 oli 227.276,49 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy 183.973,66 euroa.

Vastikerahoituslaskelma on toimintakertomuksen liitteenä.

Käyttöön ja huoltoon sisältyy 48.277,73 € suuruinen vartiointimenoerä.

KUNNOSTUS- JA KORJAUSTYÖT SEKÄ HANKINNAT

Kertomusvuonna tehtiin välttämättömät huolto- ja kunnossapitokorjaukset. Korjauskustannukset olivat yhteensä 17.068,61 €.

Kertomusvuoden keskeiset korjaustyöt /hankinnat olivat:

6430 Kiinteistön korjaukset	-804,27 €
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	-4 172,32 €
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	-147,34 €
6541 Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	-1 785,94 €
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	-9 858,74 €, valaistussuunnitelman mukaisten valaisimien hankinta ja asennus 7.039,30 €.
6570 Korjaussuunnittelu ym konsultointi	-300,00 €

Suoritetut korjaukset olivat normaaleja ylläpitävää korjaustoimintaa.

LÄMMÖN, SÄHKÖN JA VEDEN KULUTUS

Vuoden lämmön, sähkön ja veden kulutuksista on laadittu kulutusseurantaan perustuva raportti toimintakertomukseen vuosilta 2021 – 2025.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on ollut AR-vakuutus If Vahinkovakuutusyhtiöstä, vakuutusnumero SP0001307943.

OLENNAISET TAPAHTUMAT KERTOMUSKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Helsingin kaupungin ja Kontulan Palvelutalo Oy:n välistä, Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47021 kaavatonttia 8 koskevaa maanvuokrasopimusta on muutettu (sopimusnumero 17286, vuokraustunnus L2147-7) seuraavin ehdoin:
o Vuokra-aikaa jatketaan 30.6.2028 saakka.
o Alkuperäisen vuokrasopimuksen muut ehdot mukaan lukien kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019 § 322 päättämät lisäykset ja muutokset pysyvät ennallaan.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Kontulan Palvelutalo Oy:n toiminta jatkuu entisessä muodossa ja entisessä laajuudessa. Tilikaudella 2026 jatketaan ostoskeskuksen täydennysrakentamiseen liittyvää selvitystyötä.

MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita yhteensä 9.950,00 €.

RAHASTOINNIT

Yhtiökokouksen 25.3.2025 päätökseen perustuen rahoitusvastikkeisiin sisältyvät lainojen lyhennyksiä vastaavat summat on rahastoitu.

POISTOT

Tilikauden aikana ei tehty poistoja.

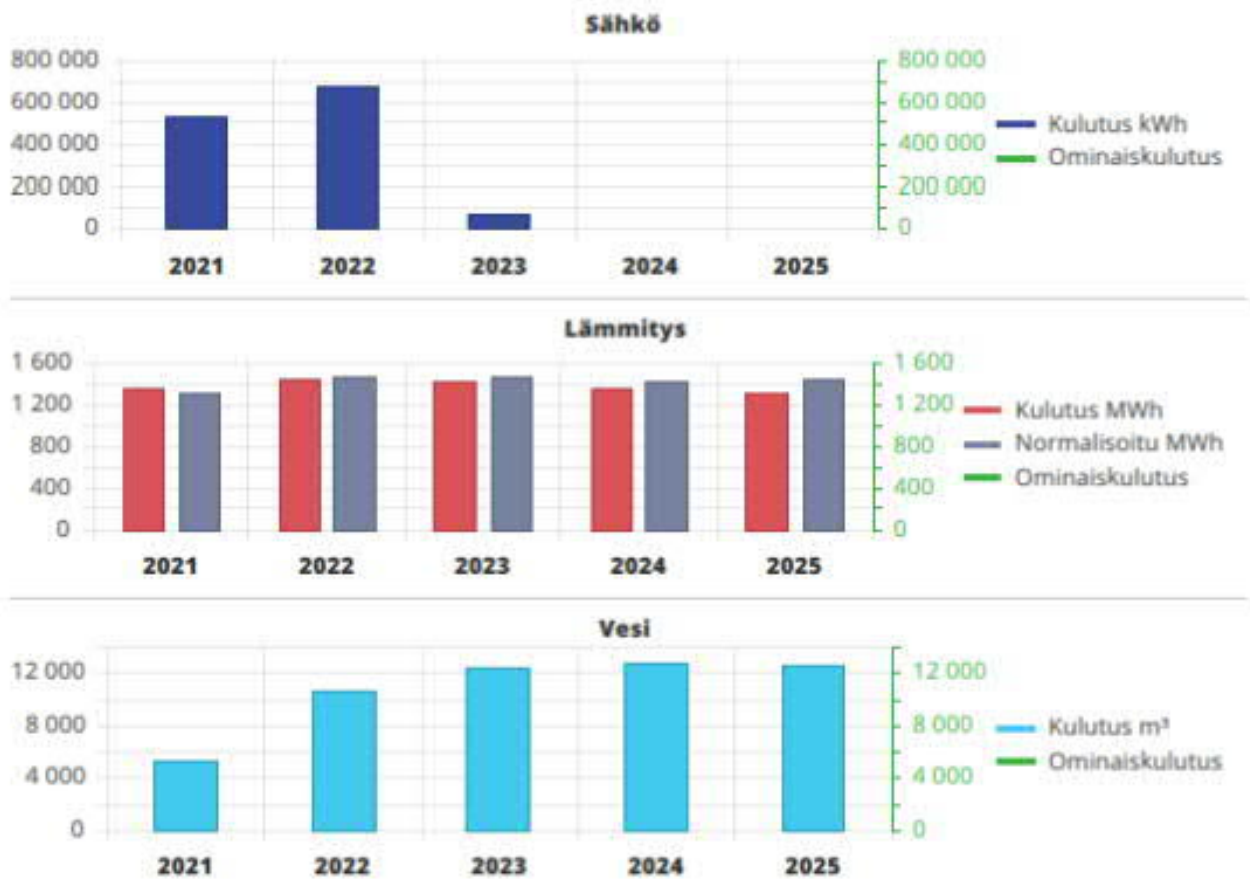
Selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä on näiden toimintakertomustietojen liitteenä.

HALLITUKSEN EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISEKSI

Tilikauden tulos on -50.264,38 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään yhtiön voitto-/tappiotilille omaan vapaan pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

Kontulan Palvelutalo Oy

Helsinki



Sähkö	2021	2022	2023	2024	2025
Kulutus kWh	526 717	677 979	74 233	-	-
Ominaiskulutus	-	-	-	-	-
Muutos-%	-22 %	+29 %	-89 %	-	-

Lämmitys	2021	2022	2023	2024	2025
Kulutus MWh	1 348	1 436	1 422	1 352	1 297
Normalisoitu MWh	1 308	1 469	1 459	1 410	1 433
Ominaiskulutus	-	-	-	-	-
Muutos-%	+5,15 %	+6,54 %	-0,99 %	-4,97 %	-4,03 %

Vesi	2021	2022	2023	2024	2025
Kulutus m³	5 344	10 584	12 350	12 696	12 467
Ominaiskulutus	-	-	-	-	-
Ominaiskulutus	-	-	-	-	-
Muutos-%	-36 %	+98 %	+17 %	+2,81 %	-1,80 %

SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2025

Kontulan Palvelutalo Oy:n hallitus on valvonut, että Kontulan Palvelutalo Oy on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kontulan Palvelutalo Oy:n toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta. Kontulan Palvelutalo Oy:n riskienhallinta ja sisäinen valvonta on järjestetty yhtiön koon ja toiminnan huomioon ottaen siten, että yhtiöllä on normaali tilintarkastus ja kaikki vähänkin merkittävämät päätökset tehdään yhtiön hallituksessa. Yhtiön toimintaan liittyviä laskuja ja rahaliikennettä käsittelee useampi henkilö. Laskujen maksaminen ja kirjanpito on eriytetty. Koska yhtiö on kooltaan pieni ja toiminnan luonne hyvin vakiintunut, sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa käsitellään hallitusten kokousten yhteydessä.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä itsearviointin perusteella Kontulan Palvelutalo Oy esittää, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä.

Toteutuneet merkittävät riskit

Yhtiöllä ei ole merkittäviä toteutuneita riskejä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Kontulan Palvelutalo Oy on arvioinut merkittävimpiä riskejä lähtökohtana toiminnan rakenne ja sen laajuus. Merkittävimpiä riskejä ovat mm. uimahallissa tapahtuva kemikaalivuoto tai kiinteistön tulipalo. Talouteen liittyvät riskit ovat pieniä, koska osakkeet ovat pääasiassa Helsingin kaupungin ja sen tytäryhtiön omistuksessa ja rahoitus on lähes kokonaan vastikeperusteista. Kontulan Palvelutalo Oy:llä on pelastussuunnitelma, kuten myös kaikilla tiloissa toimivilla osakkailla. Urheiluhallit Oy hoitaa kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin vastuullisesti.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa ei ole todettu kuluneella tilikaudella oleellisia parantamista ja kehittämistä vaativia valvonnan ja riskienhallinnan epäkohtia.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot	
Hoitovastikkeet	338 967,78
Muut kiinteistön tuotot	101 074,60
Muut rahoitustuotot	4 744,59
Kiinteistön tuotot yhteensä	444 786,97
Kiinteistön hoitokulut	
Hoitokulut	-487 607,17
Muut rahoituskulut	-455,80
Välittömät verot	-26,83
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-488 089,80
Tilikauden hoitojäämä	-43 302,83
Edellisten tilikausien hoitojäämä	227 276,49
Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä	183 973,66

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 3	
Pääomavastike 3	35 848,00
Korkokulut	-1 705,56
Lainanlyhennykset	-39 975,80
Muut rahoituskulut	-1 128,19
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-6 961,55
Edellisten vuosien yli-/alijäämä	6 872,18
Siirtyvä yli-/alijäämä	-89,37
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitorahoitus	183 973,66
Pääomavastikelaina 3	-89,37
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	183 884,29
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	224 375,47
Lyhytaikainen vieras pääoma	-60 479,23
./. Seuraavan vuoden lyhennykset	19 988,05
Rahoitusvalmius	183 884,29
Erotus	0,00

Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025

Budjetti 2025

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

338 967,78

338 967,01

Vastikkeet yhteensä

338 967,78

338 967,01

Vuokrat

0,00

500,00

(-100,00 %)

Muut kiinteistön tuotot

101 074,60

118 000,00

(-14,34 %)

./. ALV Kiinteistön tuotoista

0,00

-3 657,37

(-100,00 %)

Rahoitustulot (hoito)

4 744,59

0,00

HOITOTULOT YHTEENSÄ

444 786,97

453 809,64

(-1,99 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Hallinto

-31 144,97

-32 500,00

(-4,17 %)

Käyttö ja huolto

-86 922,63

-87 600,00

(-0,77 %)

Ulkoalueiden hoito

-10 680,11

-8 200,00

(30,25 %)

Lämmitys

-140 350,20

-134 000,00

(4,74 %)

Vesi ja jätevesi

-52 410,38

-43 000,00

(21,88 %)

Sähkö ja kaasu

-58 280,11

-80 000,00

(-27,15 %)

Jätehuolto

-5 598,40

-6 000,00

(-6,69 %)

Vahinkovakuutukset

-14 529,20

-14 236,00

(2,06 %)

Vuokrat

-56 614,99

-56 100,00

(0,92 %)

Kiinteistövero

-13 851,91

-11 143,00

(24,31 %)

Korjaukset

-17 068,61

-30 000,00

(-43,10 %)

Muut hoitomenot

-155,66

0,00

Hoitorahoituskulut

-455,80

0,00

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-488 062,97

-502 779,00

(-2,93 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

-43 276,00

-48 969,36

(-11,63 %)

RAHOITUS

Rahoitus

Pääomavastikkeet

35 848,00

0,00

Korkokulut

-1 705,56

0,00

Lainanlyhennykset

-39 975,80

0,00

Muut rahoituskulut

-1 128,19

0,00

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

-6 961,55

0,00

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet

338 967,78369 868,08

Vastikkeet yhteensä

338 967,78369 868,08

Muut kiinteistön tuotot

101 074,60106 489,85

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

440 042,38476 357,93

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

0,00-17 352,59

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

0,00-17 352,59

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto

-31 144,97-41 814,45

Käyttö- ja huolto

-86 922,63-72 763,03

Ulkoalueiden hoito

-10 680,11-6 488,57

Siivous

0,00-4 120,00

Lämmitys

-140 350,20-119 969,21

Vesi ja jätevesi

-52 410,38-31 422,34

Sähkö ja kaasu

-58 280,11-62 807,48

Jätehuolto

-5 598,40-5 644,99

Vahinkovakuutukset

-14 529,20-13 042,69

Vuokrat

-56 614,99-55 160,13

Kiinteistövero

-13 851,9110 854,07

Korjaukset

-17 068,61-25 266,23

./ Saadut korvaukset ja avustukset

0,0020 650,36

Muut hoitokulut

-155,660,00

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-487 607,17-406 994,69

HOITOKATE

-47 564,7952 010,65

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot rakennuksista ja rakennelmista

0,00-31 349,21

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

0,00-31 349,21

Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot

4 744,599 346,32

Pääomavastikkeet

35 848,0054 672,63

./ Rahastoidut vastikkeet

-39 975,80-45 238,60

Korkokulut

-1 705,56-4 345,95

Muut rahoituskulut

-1 583,99969,16

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

-2 672,7615 403,56

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-50 237,5536 065,00

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Välittömät verot	-26,83	0,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-50 264,38	36 065,00