

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 2634260-7

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy - 2634260-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	10
Talousarviovertailu	15
Tuloslaskelma	16
Tase	17
Liitetiedot	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	25

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Isännöinti, 0871684-7.

Hallituksen toimintakertomus

1. YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön toiminimi	Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
Yritys- ja yhteisötunnus	2634260-7
Postiosoite	c/o Retta Isännöinti, Valimotie 9-11
Postinumero	00380
Rekisteripaikka	Helsinki

Omistajat ja osakejakauma:

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä voi olla A-osakkeita, B1-, B2-, B3- ja B4-osakkeita, C1-, C2-, C3- ja C4-osakkeita sekä D-osakkeita. Yksi A-osake tuottaa yhden äänen. Muut osakkeet eivät tuota yhtiössä äänioikeutta.

Sopimusalueella 1 yhtiön A-osakkeet jakautuvat seuraavasti:

Merkitsijä:

		kpl	%
Helsingin kaupunki	1 - 5	5	17,85
Lumo Kodit Oy	6	1	3,57
Lehto Asunnot Oy/konkurssipesä (entinen Rakennuskartio Oy)	7	1	3,57
Helsingin kaupunki	8 - 11	4	14,29
YIT Housing Oy	12 - 15	4	14,29
Bonava Suomi Oy	16 - 19	4	14,29
TA-Yhtymä Oy	20	1	3,57
TA-Asumisoikeus Oy	21	1	3,57
Setlementtiasunnot Oy	22	1	3,57
Peab Oy	23	1	3,57
Lujatalo Oy	24	1	3,57
Avain Asumisoikeus Oy	25	1	3,57
Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy	26	1	3,57
Merimieseläkekassa	27	1	3,57
NAL Asunnot Oy	28	1	3,57
Yhteensä		28	100

Sopimusalueella 2 yhtiön A-osakkeet jakautuvat seuraavasti:

Merkitsijä:

		kpl	%
Helsingin kaupunki	29 - 39	11	34,37
EKE-Rakennus Oy	40	1	3,13
Arkkitehtitoimisto Vimma Oy	41	1	3,13
Avain Asumisoikeus Oy	42	1	3,13
Hartela Etelä-Suomi Oy	43 - 44	2	6,25
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	45 - 46	2	6,25
A-Kruunu Oy	47 - 48	2	6,25
Hartela Etelä-Suomi Oy	49 - 50	2	6,25
Peab Oy	51 - 52	2	6,25
TA-Kodit Oy	53 - 54	2	6,25
TA-Asumisoikeus Oy	55 - 56	2	6,25
TA-Yhtymä Oy	57	1	3,13
TA-Asumisoikeus Oy	58 - 59	2	6,25
NAL Asunnot Oy	60	1	3,13
Yhteensä		32	100

Sopimusalueella 3 yhtiön A-osakkeet jakautuvat seuraavasti:

Merkitsijä:

		kpl	%
Helsingin kaupunki	61 - 103	43	64,18
Westpro cc Oy	104 - 107	4	5,97
Skanska Talonrakennus Oy	108 - 116	9	13,43
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö	117	1	1,49
SATO Oyj	118 - 119	2	2,99
Keele Oy	120 - 121	2	2,99
Siklatilat Oy/konkurssipesä	122	1	1,49
TA-Rakennuttaja Oy	123	1	1,49
Athos ry	124	1	1,49
Setlementtiasunnot Oy	125	1	1,49
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	126	1	1,49
YIT Housing Oy	127	1	1,49
Yhteensä		67	100

2. HALLINTO

2.1. Perustaminen

Yhtiön perustamissopimus on allekirjoitettu 3.6.2014, ja yhtiö on merkitty 18.8.2014 kaupparekisteriin.

2.2. Hallitus

Hallituksen jäsenet 1.1.—31.12.2023:

Martti Tallila, Helsingin kaupunki, kymp/maka/make
Petri Bergström, TA-Yhtymä Oy
Niila Ivari, Helsingin kaupunki
Sami Järvinen, Hartela Etelä-Suomi Oy
Saskia Lammi, asukasjäsen
Ilpo Marjeta, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Mikko Miettinen, asukasjäsen
Petri Raunio, Bonava Suomi Oy
Merja Rukko, Helsingin kaupunki, kymp/rya/att

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Martti Tallila ja varapuheenjohtajana Petri Raunio koko tilikauden.

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhteensä yksitoista (11) kertaa.

2.3. Tilintarkastus

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy.

2.4. Toimitusjohtaja

Yhtiö on tehnyt isännöitsijätehtävien hoitamista koskevan palvelusopimuksen Retta Services Oy:n (Retta Isännöinnin) kanssa. Jari Paavilainen on toiminut koko tilikauden ajan yhtiön toimitusjohtajana.

2.5. Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita 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. Palkkioita maksettiin tilikaudella yhteensä 29 990,00 euroa.

2.6. Vakuutukset

Yhtiöllä on hallinnon ja toiminnan vastuuvakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä sekä laaja kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oyj:ssä.

3. TALOUS

3.1. Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui hoitotuottojen ja -kulujen osalta pääosin odotetusti. Käyttömaksuja perittiin enemmän kuin oli arvioitu, koska tontteja/osakasyhteisöjä, kuten asunto-osakeyhtiöitä, valmistui arvioitua aikaisemmin.

Käytön ja huollon sekä vuokran kustannukset ylittyivät talousarvioon verrattuna. Käytön ja huollon kustannukset ylittyivät talousarviosta kiinteistöhuollon ja alueportaalin kohonneiden kustannusten sekä nosto-ovien huoltokustannusten perusteella. Vuokrakustannukset ylittyivät talousarviosta, koska yhteispihatontti (AH) 49274/11 valmistui kokonaisuudessaan tilikauden 2023 aikana.

Toisaalta henkilöstö-, hallinto- ja sähkökustannukset alittuivat talousarviosta. Sähkökustannukset alittuivat talousarviosta, koska yhtiö kilpailutti ja hankki tilikauden 2023 aikana edullisemmat sähkösopimukset.

Tilikauden hoitokate oli ylijäämäinen 102 631,65 euroa.

3.2 Perityt käyttömaksut ja vuokrat

Käyttömaksuja perittiin yhteensä 829 211,80 euroa ja vuokria yhteensä 50 933,40 euroa.

Autopaikkojen käyttömaksu

52,00 euroa/ autopaikka/ kuukausi 1.1. – 30.6.2023
60,00 euroa/ autopaikka/ kuukausi 1.7. – 31.12.2023

Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu

0,05 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.1.- 31.12.2023

Yhteispihojen käyttömaksu

0,20 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.1.- 30.6.2023
0,30 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.7.- 31.12.2023

3.3 Olennaisia tapahtumia tilikaudella

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on rakennettu kortteleiden 49273 ja 49274 yhteispihatontteja (AH). Yhteispihatontti 49273/13 on valmistunut keskipihaa lukuun ottamatta ja yhteispihatontti 49274/11 kokonaisuudessaan tilikauden 2023 aikana. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmistellaan kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnittelua.

Autopaikkojen, yhteiskerhotilojen, yhteispihatonttien ja alueportaalin käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevassa asiassa Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 30.5.2023 yhtiön valituksen. Tämän vuoksi yhtiö toimitti asiaa koskevan valituslupahakemuksen ja valituksen 28.6.2023 korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus toimitti yhtiölle 15.12.2023 autopaikkojen, yhteiskerhotilojen, yhteispihatonttien ja alueportaalin käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevassa asiassa kirjallista kuulemistä koskevan kirjelmän. Yhtiö laati kirjelmän perusteella Veronsaajien oikeudenvallontayksikön vastineeseen vastauksen, joka on toimitettu 8.1.2024 korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on toteuttanut tilikauden 2023 aikana Kruunuparkki 1:n sähköautojen latausinfran, jonka suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastasi Raksystems Insinööritoimisto Oy ja jonka urakoitsijana toimi Sähkö7 Oy. Kruunuparkki 1:n sähköautojen latausinfrahanke valmistui 5.6.2023, johon tontit/osakasyhteisöt, kuten asunto-osakeyhtiöt, voivat hankkia kustannuksellaan haluamansa latauspisteet.

Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfran suunnittelu toteutettiin syksyllä 2023. Mainitun latausinfran suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastaa Raksystems Insinööritoimisto Oy. Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfran urakkaa koskeva kilpailutus on tarkoitus järjestää alkuvuodesta 2024.

Palveluyhtiön hallitus on perustanut sopimusalueelle 3 kahden uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylä ja Kruunuvuoren Kruunuvuorenrantatalo) suunnittelua varten ohjausryhmän. Hallituksesta on nimitetty ohjausryhmään kolme edustajaa, joista kaksi on asukasjäsentä. Tällä halutaan varmistaa erityisesti asukkaiden vaikutusmahdollisuus ja osallistuminen tilojen suunnitteluun ja toteutukseen. Saunakylän rakentaminen alkanee arvion mukaan vuonna 2025 ja Kruunuvuorenrantatalon muutama vuosi tämän jälkeen.

Yhtiö järjesti Kruunuparkki 5:n kuntosalin kuntosalilaitteiden toiveita ja hankintaa koskevan asukaskyselyn loppuvuodesta 2023.

3.4 Olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on tarkoitus jatkaa yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentamista vuoden 2024 aikana siltä osin kuin asuntorakentaminen sen mahdollistaa. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa yhteispihatonttien 49337/3, 49338/3 ja 49339/4 pihasuunnittelu vuoden 2024 aikana.

Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfraan urakkaa koskeva kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Mainitun latausinfraan urakoitsijaksi valittiin Voltaco Oy. Urakka aloitetaan huhtikuussa 2024 ja valmistuu vuoden 2024 loppuun mennessä.

Yhtiö on teettänyt yhdessä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen kanssa kahden autopaikkatontin (LPA) 49043/2 ja 49095/1 ja päiväkotitontin (YL) 49044/2 sähköntuotannon (aurinkoenergian) yhdistämistä koskevan yhteisen selvityksen Raksystems Oy:llä tammikuussa 2023. Energiaviraston antaman selvityksen mukaan lainsäädäntö ei tällä hetkellä mahdollista tonttien rajoja ylittävän energiayhteisön toteuttamista. Tämän vuoksi palveluyhtiö tulee palaamaan asiaan, mikäli lainsäädäntö muuttuu ja mahdollistaa tonttien rajoja ylittävän energiayhteisön toteuttamisen.

Yhtiö kilpailutti Kruunuparkkien 1-5, yhteispihatonttien 49273/13 ja 49274/11 ja Kruunuparkki 5:n yhteiskerhotilojen kiinteistöhuollon vuodenvaihteessa 2023. Palvelusopimus tehtiin kilpailun voittaneen Kiinteistöhuolto MAK Oy:n kanssa 1.3.2024 alkaen.

Kruunuparkki 5:n kuntosalin kuntosalilaitteiden toiveita ja hankintaa koskevan asukaskyselyn tulokset käsiteltiin alkuvuodesta 2024, joiden perusteella palveluyhtiön tarkoitus on tehdä uusia kuntosalilaitteita koskeva leasing-sopimus kevään/kesän aikana 2024.

Sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) hankesuunnitelman laatimisen kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Hankesuunnitelman laatijaksi valittiin ARRAK Arkkitehdit Oy.

3.5 Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja tilikauden lopussa.

3.6 Omat osakkeet

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy omistaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen osakkeet 1273 – 1595 (323), jotka oikeuttavat päiväkotirakennuksen yhteiskerhotilan hallintaan.

3.7 Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

Pysäköintilaitosten autopaikkatonteille (LPA) kohdistuu tavanomaisia kiinteistörasitteita tai

rasitteenluonteisia asioita, kuten yhteisjärjestelysopimukset ja rasitesopimukset. Rasitteista ei tyypillisesti aiheudu kustannuksia osapuolille. Kaupungille vahvistetaan autopaikkatonttien vuokranantajana vuokraoikeuksiin ja pysäköintilaitoksiin vuokrasaatavien perimisen vakuudeksi parhaalla etusijalla laitoskiinnityksiä (panttikirjoja). Yhtiö ei ole vahvistanut vastaavia kiinnityksiä ja asettanut panttikirjoja yhtiön velkojen vakuudeksi.

3.8 Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Vakuuden antaja	Hartela Etelä-Suomi Oy
Vakuuden laatu	Takuuajan takaus tontti 49273/13 (tontteihin 4 ja 12 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	21.9.2025
Määrä/ €	6 773,13
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuuajan takaus tontti 49273/13 (tonttiin 14 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	2.1.2024
Määrä/ €	8 342,44
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 4,5,6,7 ja 8 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	21.1.2026
Määrä/ €	16 600,00
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 3,9 ja 10 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	3.1.2026
Määrä/ €	6 550,00

4. TILIKAUDEN TULOS JA SEN KÄSITTELY

Hallitus ehdottaa, että vuoden 2023 tilinpäätöksen osoittama tappio - 138 839,39 euroa merkitään yhtiön vapaan oman pääoman vähennykseksi, eikä osinkoa jaeta.

Osakepääoma 28 000,00

Oma pääoma 31.12.2023 oli yhteensä 39 635 115,39 euroa

Helsingissä 18. maaliskuuta 2024

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
Hallitus

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023**

Koko yhtiö

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	50 933,40
Käyttökorvaukset	829 211,80
Korkotuotot	90 000,00
Muut rahoitustuotot	110,00
SVOP-rahaston lisäys	490 740,88
Suoritettava alv	-6 531,84
LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	1 454 464,24

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-777 431,59
Muut korkokulut	-43,17
Muut rahoituskulut	-60,00
Aktivoinnit sähkölatausinfra	-240 981,02
Aktivoinnit yhteispihat	-1 506 733,85
Vähennettävä alv	6 449,88
LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-2 518 799,75

Tilik. rahoitusjäämä	-1 064 335,51
Ed. tk rahoitusjäämä	8 436 161,25
Siirtyvä rahoitusjäämä	7 371 825,74

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä	7 371 825,74
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	7 371 825,74

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	2 467 791,77
Pitkäaikaiset saamiset	5 000 000,00
Lyhytaikaiset velat	-95 966,03
Rahoitusvalmius	7 371 825,74

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023**

Yhteispihat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Käyttökorvaukset 143 325,00

Korkotuotot 40 500,00

LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ 183 825,00**LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut -111 675,45

Muut rahoituskulut -4,50

LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ -111 679,95**Tilik. rahoitusjäämä 72 145,05****Ed. tk rahoitusjäämä -40 653,48****Siirtyvä rahoitusjäämä 31 491,57****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä 31 491,57

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 31 491,57

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023**

Autopaikat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	11 999,56
Käyttökorvaukset	549 024,00
Korkotuotot	40 500,00
Muut rahoitustuotot	120,00
LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	601 643,56

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-514 977,05
Muut korkokulut	-41,94
Muut rahoituskulut	-44,50
LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-515 063,49

Tilik. rahoitusjäämä	86 580,07
Ed. tk rahoitusjäämä	-488 005,37
Siirtyvä rahoitusjäämä	-401 425,30

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä	-401 425,30
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	-401 425,30

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023**

Alueportaali ja yhteistilat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	38 933,84
Käyttökorvaukset	136 862,80
Korkotuotot	9 000,00
Muut rahoitustuotot	-10,00
Suoritettava alv	-6 531,84
LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	178 254,80

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-150 779,09
Muut korkokulut	-1,23
Muut rahoituskulut	-11,00
Vähennettävä alv	6 449,88
LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-144 341,44

Tilik. rahoitusjäämä	33 913,36
Ed. tk rahoitusjäämä	157 372,32
Siirtyvä rahoitusjäämä	191 285,68

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä	191 285,68
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	191 285,68

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023**

Hankinta ja rahoitus

LIIKETOIMINTATUOTOT

Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys

490 740,88

LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ**490 740,88****LIIKETOIMINTAKULUT**

Aktivoidut hankinnat tilikaudella

-1747714,87

LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ**-1747714,87****Tilik. rahoitusjäämä**

-1 256 973,99

Ed. tk rahoitusjäämä

8 807 447,78

Siirtyvä rahoitusjäämä

7 550 473,79

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä

7 550 473,79

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä**7 550 473,79**

Talousarviovertailu

	01.01.2023 - 31.12.2023	Budjetti 2023	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Vastikkeet yhteensä	0,00	0,00	
Vuokrat	50 933,40	48 100,00	(5,89 %)
Käyttökorvaukset	829 211,80	788 065,80	(5,22 %)
Muut kiinteistön tuotot	0,00	1 800,00	(-100,00 %)
Tuotoista suoritettava alv	-6 531,84	-6 774,19	(-3,58 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	873 613,36	831 191,61	(5,10 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-29 990,00	-36 000,00	(-16,69 %)
Hallinto	-102 020,83	-112 600,00	(-9,40 %)
Käyttö- ja huolto	-170 756,72	-155 700,00	(9,67 %)
Ulkoalueiden hoito	-47 131,59	-41 600,00	(13,30 %)
Siivous	-54 501,96	-51 500,00	(5,83 %)
Vesi ja jätevesi	-3 680,81	-4 200,00	(-12,36 %)
Sähkö ja kaasu	-172 462,34	-195 000,00	(-11,56 %)
Jätehuolto	0,00	-500,00	(-100,00 %)
Vahinkovakuutukset	-15 087,80	-15 000,00	(0,59 %)
Vuokrat	-56 113,62	-48 000,00	(16,90 %)
Kiinteistövero	-94 434,56	-95 000,00	(-0,60 %)
Korjaukset	-282 562,91	-34 500,00	(719,02 %)
./ Saadut korvaukset	10 330,53	0,00	
./ Aktivoinnit taseeseen	240 981,02	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	6 449,88	1 161,29	(455,41 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-770 981,71	-788 438,71	(-2,21 %)
HOITOKATE	102 631,65	42 752,90	(140,06 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	50 933,40	45 343,84
Käyttökorvaukset	829 211,80	710 225,20
Muut kiinteistön tuotot	0,00	1 637,13
./. Suoritettava alv	-6 531,84	-4 354,56
Liikevaihto yhteensä	873 613,36	752 851,61
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-29 990,00	-35 370,00
Henkilöstökulut yhteensä	-29 990,00	-35 370,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-5 394,57	-5 390,54
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	-326 083,30	-323 092,70
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-331 477,87	-328 483,24
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-102 020,83	-80 165,31
Käyttö ja huolto	-170 756,72	-144 327,64
Ulkoalueiden hoito	-47 131,59	-34 953,00
Siivous	-54 501,96	-42 809,96
Vesi ja jätevesi	-3 680,81	-3 339,57
Sähkö ja kaasu	-172 462,34	-177 444,04
Jätehuolto	0,00	-137,14
Vahinkovakuutukset	-15 087,80	-13 128,93
Vuokrat	-56 113,62	-42 991,09
Kiinteistövero	-94 434,56	-91 033,64
Korjaukset	-31 251,36	-31 129,90
Muut hoitokulut	0,00	-2,50
./. Vähennettävät arvonalisäverot	6 449,88	4 119,20
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-740 991,71	-657 343,52
LIIKEVOITTO(-TAPPIO)	-228 846,22	-268 345,15
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	90 110,00	80,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-103,17	-20,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	90 006,83	60,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-138 839,39	-268 285,15
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-138 839,39	-268 285,15

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	40 986,21	40 986,21
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	40 986,21	40 986,21
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	195 201,00	195 201,00
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	435 450,34	440 499,91
Muut aineelliset hyödykkeet	30 188 534,71	25 756 192,42
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	43 423,08	3 054 478,80
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	30 862 609,13	29 446 372,13
SJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	1 359 694,31	1 359 694,31
Muut saamiset	5 000 000,00	3 000 000,00
SJOITUKSET YHTEENSÄ	6 359 694,31	4 359 694,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 263 289,65	33 847 052,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	52 875,00	25 464,15
Muut saamiset	8 289,33	8 265,06
Siirtosaamiset	760,39	50,02
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	61 924,72	33 779,23
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	2 405 867,05	5 509 226,45
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	2 405 867,05	5 509 226,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 467 791,77	5 543 005,68
VASTAAVAA YHTEENSÄ	39 731 081,42	39 390 058,33

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	28 000,00	28 000,00
Sijoitetun vapaan omon rahasto	42 372 183,28	41 881 442,40
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2 626 228,50	-2 357 943,35
Tilikauden voitto/tappio	-138 839,39	-268 285,15
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	39 635 115,39	39 283 213,90
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	3 304,25	2 845,00
Ostovelat	59 476,78	86 552,96
Muut velat	0,00	86,03
Siirtovelat	33 185,00	17 360,44
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	95 966,03	106 844,43
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	95 966,03	106 844,43
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	39 731 081,42	39 390 058,33

Liitetiedot 31.12.2023

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

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina pääosin tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta.

Poistosuunnitelmassa pysäköintihallien hankintahinnasta 30 % on runkoarvoa, josta ei tehdä poistoja. Lopusta 70 % tehdään 60 vuoden tasapoistot.

Poistosuunnitelmassa asukastilojen hankintahinnasta 30 % on runkoarvoa, josta ei tehdä poistoja. Lopusta 70 % tehdään 60 vuoden tasapoistot.

Suunnitelman mukaiset poistoajat ja -tavat ovat:

Pysäköintihallit 1-4	219 432,02 €, 60 vuoden tasapoisto
Pysäköintihalli 5	106 651,28 €, 60 vuoden tasapoisto
Borgströminmäen asukastila	446,00 €, 60 vuoden tasapoisto
KRP5 asukastila	4 948,57 €, 60 vuoden tasapoisto

Muut selvitykset

Taseen keskeneräisiin eriin on aktivoitu Stansvikinkallion yhteispihojen 49337, 49338 ja 49339 pihasuunnittelun kuluja 43 423,08 €. Tilikauden päättyessä kulujen kertyminen on vielä kesken.

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT**01.01.2023 - 31.12.2023****01.01.2022 - 31.12.2022****Pysyvät vastaavat****Aineettomat hyödykkeet**

Tilikauden alussa	40 986,21	40 986,21
Tilikauden lopussa	40 986,21	40 986,21

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut

tilikauden alussa	195 201,00	195 201,00
tilikauden lopussa	195 201,00	195 201,00

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa	440 499,91	445 890,45
lisäykset, Borgströminmäen asukastila	345,00	
poistot, Borgströminmäen asukastila	-446,00	-441,97
poistot, KRP5 asukastila	-4 948,57	-4 948,57
tilikauden lopussa	435 450,34	440 499,91

Muut aineelliset hyödykkeet (pysäköintihallit)

tilikauden alussa	25 756 192,42	26 079 042,91
lisäykset, pysäköintihallit 1-4	250 433,55	0,00
lisäykset, pysäköintihalli 5	5 903,65	242,21
poistot, pysäköintihalli 5	-106 651,28	-106 582,40
poistot, pysäköintihalli 1-4	-219 432,02	-216 510,30
tilikauden lopussa	25 686 446,32	25 756 192,42

Muut aineelliset hyödykkeet (yhteispihat)

tilikauden alussa	0,00	0,00
lisäykset	4 502 088,39	0,00
tilikauden lopussa	4 502 088,39	0,00

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

tilikauden alussa	3 054 478,80	2 448 945,82
lisäykset	1 506 733,85	605 532,98
vähennykset	-4 517 789,57	0,00
tilikauden lopussa	43 423,08	3 054 478,80

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**30 862 609,13****29 446 372,13****Sijoitukset**

tilikauden alussa	1 359 694,31	1 337 521,00
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki		
Osakkeet 1273-1595 merkintähinta	1 337 521,00	1 337 521,00
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki		
Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n B-osakkeen kauppahinta		
323/1595 osuus	22 173,31	22 173,31
Suomen AsuntoHypoPankki Oy määräaikaistalletus	5 000 000,00	3 000 000,00
tilikauden lopussa	6 359 694,31	4 359 694,31

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**37 263 289,65****33 847 052,65**

OMA PÄÄOMA**01.01.2023 - 31.12.2023****01.01.2022 - 31.12.2022****Sidottu oma pääoma**

Osakepääoma

tilikauden alussa

28 000,00

28 000,00

tilikauden lopussa

28 000,00

28 000,00

Sidottu oma pääoma yhteensä**28 000,00****28 000,00****Vapaa oma pääoma**

Sijoitetun vapaan omon rahasto

tilikauden alussa

41 881 442,40

41 392 023,15

lisäykset

490 740,88

489 419,25

tilikauden lopussa

42 372 183,28

41 881 442,40

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-2 626 228,50

-2 357 943,35

Tilikauden voitto/tappio

-138 839,39

-268 285,15

Voittovarain yhteensä tilikauden lopussa

-2 765 067,89

-2 626 228,50

Vapaa oma pääoma yhteensä**39 607 115,39****39 255 213,90****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****39 635 115,39****39 283 213,90**

Muut liitetiedot**Olennaiset tapahtumat tilikaudella**

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on rakennettu kortteleiden 49273 ja 49274 yhteispihatontteja (AH). Yhteispihatontti 49273/13 on valmistunut keskipihaa lukuun ottamatta ja yhteispihatontti 49274/11 kokonaisuudessaan tilikauden 2023 aikana. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmistellaan kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnittelua.

Autopaikkojen, yhteiskerhotilojen, yhteispihatonttien ja alueportaalien käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevassa asiassa Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 30.5.2023 yhtiön valituksen. Tämän vuoksi yhtiö toimitti asiaa koskevan valituslupahakemuksen ja valituksen 28.6.2023 korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus toimitti yhtiölle 15.12.2023 autopaikkojen, yhteiskerhotilojen, yhteispihatonttien ja alueportaalien käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevassa asiassa kirjallista kuulemistä koskevan kirjelmän. Yhtiö laati kirjelmän perusteella Veronsaajien oikeudenvalvontayksikön vastineeseen vastauksen, joka on toimitettu 8.1.2024 korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on toteuttanut tilikauden 2023 aikana Kruunuparkki 1:n sähköautojen latausinfra, jonka suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastasi Raksystems Insinööritoimisto Oy ja jonka urakoitsijana toimi Sähkö7 Oy. Kruunuparkki 1:n sähköautojen latausinfrahanke valmistui 5.6.2023, johon tontit/osakasyhteisöt, kuten asunto-osakeyhtiöt, voivat hankkia kustannuksellaan haluamansa latauspisteet.

Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfra suunnittelu toteutettiin syksyllä 2023. Mainitun latausinfra suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastaa Raksystems Insinööritoimisto Oy. Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfra urakkaa koskeva kilpailutus on tarkoitus järjestää alkuvuodesta 2024.

Palveluyhtiön hallitus on perustanut sopimusalueelle 3 kahden uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylä ja Kruunuvuoren Kruunuvuorenrantatalo) suunnittelua varten ohjausryhmän. Hallituksesta on nimitetty ohjausryhmään kolme edustajaa, joista kaksi on asukasjäsentä. Tällä halutaan varmistaa erityisesti asukkaiden vaikutusmahdollisuus ja osallistuminen tilojen suunnitteluun ja toteutukseen. Saunakylän rakentaminen alkanee arvion mukaan vuonna 2025 ja Kruunuvuorenrantatalon muutama vuosi tämän jälkeen.

Yhtiö järjesti Kruunuparkki 5:n kuntosalin kuntosalilaitteiden toiveita ja hankintaa koskevan asukaskyselyn loppuvuodesta 2023.

Olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on tarkoitus jatkaa yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentamista vuoden 2024 aikana siltä osin kuin asuntorakentaminen sen mahdollistaa. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa yhteispihatonttien 49337/3, 49338/3 ja 49339/4 pihasuunnittelu vuoden 2024 aikana.

Kruunuparkkien 2-5 sähköautojen latausinfra urakkaa koskeva kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Mainitun latausinfra urakoitsijaksi valittiin Voltaco Oy. Urakka aloitetaan huhtikuussa 2024 ja valmistuu vuoden 2024 loppuun mennessä.

Yhtiö on teettänyt yhdessä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen kanssa kahden autopaikkatontin (LPA) 49043/2 ja 49095/1 ja päiväkotitontin (YL) 49044/2 sähköntuotannon (aurinkoenergian) yhdistämistä koskevan yhteisen selvityksen Raksystems Oy:llä tammikuussa 2023. Energiaviraston antaman selvityksen mukaan lainsäädäntö ei tällä hetkellä mahdollista tonttien rajoja ylittävän energiayhteisön toteuttamista. Tämän vuoksi palveluyhtiö tulee palaamaan asiaan, mikäli lainsäädäntö muuttuu ja mahdollistaa tonttien rajoja ylittävän energiayhteisön toteuttamisen.

Yhtiö kilpailutti Kruunuparkkien 1-5, yhteispihatonttien 49273/13 ja 49274/11 ja Kruunuparkki 5:n yhteiskerhotilojen kiinteistöhuollon vuodenvaihteessa 2023. Palvelusopimus tehtiin kilpailun voittaneen Kiinteistöhuolto MAK Oy:n kanssa 1.3.2024 alkaen.

Kruunuparkki 5:n kuntosalin kuntosalilaitteiden toiveita ja hankintaa koskevan asukaskyselyn tulokset käsiteltiin alkuvuodesta 2024, joiden perusteella palveluyhtiön tarkoitus on tehdä uusia kuntosalilaitteita koskeva leasing-sopimus kevään/kesän aikana 2024.

Sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) hankesuunnitelman laatimisen kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Hankesuunnitelman laatijaksi valittiin ARRAK Arkkitehdit Oy.

Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Hartela Etelä-Suomi Oy
Vakuuden laatu	Takuuajan takaus tontti 49273/13 (tontteihin 4 ja 12 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	21.9.2025
Määrä/ €	6 773,13
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuuajan takaus tontti 49273/13 (tonttiin 14 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	2.1.2024
Määrä/ €	8 342,44
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 4,5,6,7 ja 8 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	21.1.2026
Määrä/ €	16 600,00
Vakuuden antaja	Viherpojat Oy
Vakuuden laatu	Takuuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 3,9 ja 10 rajoittuva yhteispiha)
Voimassa asti	3.1.2026
Määrä/ €	6 550,00

Hallinnanjako-, yhteisjärjestely- tai rasitesopimukset

Pysäköintilaitosten autopaikkatonteille (LPA) kohdistuu tavanomaisia kiinteistörasitteita tai rasitteenluonteisia asioita, kuten yhteisjärjestelysopimukset ja rasitesopimukset. Rasitteista ei tyypillisesti aiheudu kustannuksia osapuolille, Kaupungille vahvistetaan autopaikkatonttien vuokranantajana vuokraoikeuksiin ja pysäköintilaitoksiin vuokrasaatavien perimisien vakuudeksi parhaalle etusijalle laitoskiinnityksiä (panttikirjoja). Yhtiö ei ole vahvistanut vastaavia kiinnityksiä ja asettanut panttikirjoja yhtiön velkojen vakuudeksi.

Allekirjoitukset
(allekirjoitettu sähköisesti)

Paikka ja aika

Martti Tallila
hallituksen puheenjohtaja

Petri Bergström
hallituksen jäsen

Niila Ivari
hallituksen jäsen

Sami Järvinen
hallituksen jäsen

Saskia Lammi
hallituksen jäsen

Ilpo Marjeta
hallituksen jäsen

Mikko Miettinen
hallituksen jäsen

Petri Raunio
hallituksen jäsen

Merja Rukko
hallituksen jäsen

Jari Paavilainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka ja aika

Allekirjoitus

BDO Oy

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 - 26
PJ	Ostolasku	1 - 787
GI	Tiliote	1 - 435
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Kruunuvuorenrannan_Palvelu_Oy_yhtiökokouspöytäkirja_2023
2	Verotuspäätös
3	Kiinteistoverotuspäätös
4	Saldotodistus_Hypo
5	OP Tilin_saldo- ja korkotodistus_57904320019099_2023-12-31
6	Saldotodistus_Nordea
7	Saldotodistus_OmaSP